

A S S E M B L É E      N A T I O N A L E

X I V <sup>e</sup>      L É G I S L A T U R E

# Compte rendu

## Commission des affaires économiques

– Examen du projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (n° 1338) (M. Fabrice Verdier, rapporteur) ..... 2

Mardi

28 janvier 2014

Séance de 17 heures

Compte rendu n° 55

SESSION ORDINAIRE DE 2013-2014

**Présidence**  
**de M. François Brottes**  
*Président*



La commission a examiné le **projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (n° 1338)** sur le rapport de M. Fabrice Verdier.

**M. le président François Brottes.** Mes chers collègues, nous allons examiner 234 amendements. Je vous signale que l'amendement CE204 de M. Thierry Benoit a été déclaré irrecevable au motif qu'il constituait une injonction au Gouvernement. Seize autres amendements ne respectaient pas l'article 40 de la Constitution : les amendements CE147 et CE146 de M. Pupponi, l'amendement CE89 de M. Reynès, tous les trois à l'article 7 ; l'amendement CE18 de M. Taugourdeau, avant l'article 9 ; l'amendement CE90 de M. Reynès, après l'article 9 ; les amendements CE29 et CE235 de Mme Le Loch, tous deux après l'article 11 ; les amendements CE4 de M. Abad, CE11 de M. Bardy, CE9 de M. Heinrich, et CE113 de M. Da Silva, tous les quatre après l'article 13 ; l'amendement CE257 de M. Gagnaire, après l'article 20 ; les amendements CE52 de Mme Allain et CE243 de Mme Le Loch, tous deux après l'article 21, et les amendements CE47 de Mme Bonneton et CE240 de Mme Le Loch, à l'article 23.

**Mme Sylvia Pinel, ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme.** Le projet que voici rassemble les dispositions de nature législative qui ont été annoncées dans le cadre du pacte pour l'artisanat et du plan d'action pour le commerce et les commerçants. Il comprend également des mesures relatives à l'entreprenariat individuel.

Les entreprises de ces secteurs doivent faire l'objet de mesures spécifiques, car beaucoup d'entre elles sont petites, voire très petites. Elles sont pourtant indispensables aux territoires et à leur dynamisme, offrant des emplois de proximité qui irriguent l'ensemble du tissu économique et social. Alors qu'elles subissent frontalement la crise économique, l'État souhaite leur offrir des mesures plus cohérentes et des démarches simplifiées. Elles doivent être à même de participer pleinement au redressement économique du pays. Je veux agir rapidement pour trouver des solutions permettant de maintenir ce tissu économique indispensable.

Le premier volet du projet de loi vise à améliorer la situation locative des commerces en aménageant le régime des baux commerciaux.

Si la plupart des entreprises artisanales et commerciales sont titulaires d'un bail, celui-ci peut néanmoins évoluer au court du temps : il ne les protège donc pas de la pression concurrentielle autour des meilleurs emplacements. Il faut donc trouver un meilleur équilibre entre bailleurs et preneurs.

Le bail dérogatoire, qui permet aux entreprises démarrant leur activité de ne pas s'engager sur une période trop longue pourra être signé pour trois ans, durée plus adaptée à la montée en puissance des projets que les deux ans prévus jusqu'à ce jour.

Le projet de loi met aussi un terme à une évolution du prix du loyer qui n'est pas liée à la réalité économique vécue par les entreprises : l'article 2 consacre l'indice des loyers commerciaux (ILC) comme référence pour l'indexation des loyers car, contrairement à l'indice du coût de la construction, il reflète le contexte économique de la zone dans laquelle est implanté le commerce.

Par ailleurs, le texte limite à 10 % les réajustements qui peuvent être appliqués en cas d'exception au plafonnement des baux. Cette mesure permettra d'empêcher des hausses brutales qui peuvent pousser les commerces hors des centres-villes.

De plus, afin de rétablir une forme de symétrie entre locataire et propriétaire, l'état des lieux est rendu obligatoire, et il est prévu de lui annexer un inventaire précis des charges locatives ainsi que de leur répartition entre le preneur et le bailleur. Un droit de préférence est également reconnu au preneur lors de la vente du bien qu'il occupe.

Enfin, la compétence des commissions de conciliation est étendue aux litiges portant sur les charges et les travaux, afin de limiter autant que possible le recours au juge et d'éviter les contentieux trop longs.

Le projet de loi facilite également l'utilisation par les communes du droit de préemption commercial en ouvrant la possibilité de le déléguer à un établissement public, à une société d'économie mixte (SEM) ou à une intercommunalité. Il s'agit d'un outil indispensable qui permet aux élus de maintenir la diversité des TPE artisanales et commerciales dans les centres-villes. Un diagnostic complet du dispositif ayant été mené en concertation avec les élus pour identifier les freins à son usage, cette mesure sera complétée au cours de notre débat.

Deux amendements du Gouvernement vous sont proposés pour simplifier encore la procédure et faciliter la phase de reprise du fonds de commerce par un professionnel. Il s'agit d'une part d'allonger le délai imposé à la commune pour rétrocéder le fonds, à condition que celui-ci soit exploité en location-gérance, et, d'autre part, de permettre la délégation du droit de préemption, à une SEM, même en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'amélioration du régime des baux commerciaux et la facilitation de l'exercice du droit de préemption rendront plus aisé l'accès de nos petites entreprises artisanales et commerciales aux meilleurs emplacements et permettront leur développement.

Le deuxième volet du projet de loi simplifie les obligations administratives et comptables qui incombent aux artisans, aux entrepreneurs individuels à responsabilité limitée (EIRL) et aux micro-entreprises.

Le droit permet aujourd'hui diverses formes d'exercice aux TPE, parmi lesquelles les entreprises commerciales et artisanales. Il est proposé d'en simplifier l'accès, d'alléger les formalités comptables de ces entités fragiles, et de poser les bases pour tendre vers un régime unique de la micro-entreprise.

Aujourd'hui les notions d'artisan, d'artisan qualifié et de maître artisan sont superposées dans un ensemble illisible. Le projet de loi revient sur la notion « d'artisan qualifié » dont l'existence même crée une ambiguïté puisque tous les artisans sont qualifiés. La qualité d'artisan sera donc réservée aux seuls détenteurs d'une qualification professionnelle pour le métier qu'ils exercent. La vérification de la qualification des artisans par les chambres de métiers et de l'artisanat, lorsqu'elle est obligatoire, est renforcée, qu'il s'agisse de l'entrepreneur lui-même ou d'un salarié.

Par ailleurs, parce que le nombre des salariés d'une entreprise ne change pas la façon dont est exercée son activité, il convient de supprimer la limite de dix salariés au-delà de laquelle les entreprises artisanales ne pouvaient plus rester immatriculées au registre des

métiers. De même, les entreprises artisanales de plus de dix salariés qui font l'objet d'une cession ou d'une transmission resteront immatriculées.

L'objectif est bien de garantir la qualité mais aussi la sécurité du service aux consommateurs qui font appel à un artisan, quel que soit le régime de l'entreprise.

S'agissant de la réforme de l'entrepreneuriat individuel et des régimes de la micro-entreprise, celui de l'auto-entrepreneur a permis à de nombreuses personnes de lancer un projet de création d'entreprise ou de compléter leur revenu par une activité d'appoint. Cette facilité doit être préservée. Ce régime a cependant créé les conditions d'une concurrence inéquitable avec les entrepreneurs soumis au droit commun, et conduit à certains excès. Le Gouvernement souhaite donc corriger cela dans le sens d'une plus grande équité et d'un rapprochement avec le droit commun, tout en conservant la simplicité de déclaration et de paiement des charges sociales.

Parallèlement au dépôt du projet de loi, le Gouvernement a demandé au député Laurent Grandguillaume de réfléchir à la simplification des régimes juridiques, sociaux et fiscaux de l'entrepreneuriat individuel dans son ensemble. Je le remercie pour la qualité du rapport qu'il a remis au mois de décembre, *Entreprises et entrepreneurs individuels. Passer du parcours du combattant au parcours de croissance*. Ce rapport comporte diverses propositions visant à l'équité, la lisibilité et la simplicité du régime de l'entrepreneur individuel, organisé autour d'un régime simplifié de micro-entreprises.

Certaines préconisations de ce rapport, notamment pour les aspects relatifs au statut juridique de l'entreprise individuelle, doivent faire l'objet d'une expertise approfondie. Elles seront étudiées dans le cadre d'un groupe de travail qui remettra ses conclusions à la fin du printemps, en lien étroit avec la Chancellerie. D'autres mesures peuvent être mises en œuvre sans attendre : sur plusieurs points, il vous est donc proposé de modifier la version initiale du projet de loi par amendements. Il s'agit de préserver la simplicité du régime de la micro-entreprise tout en réalisant une plus grande convergence entre ces dernières et les entreprises de droit commun.

Pour tous les entrepreneurs individuels relevant du régime social des indépendants (RSI), le régime micro-fiscal et le régime micro-social de paiement libératoire sur le chiffre d'affaires des cotisations et contributions sociales sont fusionnés, permettant ainsi la création du régime unifié de la micro-entreprise. Cette mesure se substitue nécessairement au seuil intermédiaire figurant dans le projet de loi initial, dès lors qu'il n'existera plus qu'un seul seuil.

En complément, les bénéficiaires de ce régime se verront ouvrir, sur option, la possibilité de compléter leurs cotisations sociales jusqu'au montant des cotisations minimales de droit commun, afin d'acquérir les droits à prestations correspondants.

Les cotisations des conjoints collaborateurs des entrepreneurs au régime de la micro-entreprise, dont le recouvrement n'est pas opérationnel aujourd'hui, pourront désormais être calculées et payées, comme celles du chef d'entreprise, par application d'un pourcentage sur le chiffre d'affaires, qui sera fixé par décret.

En contrepartie de ces avancées, tous les bénéficiaires du régime simplifié qui exercent une activité commerciale ou artisanale devront, à l'avenir, s'acquitter des taxes pour frais de chambres consulaires. Le maintien de l'exonération de ces taxes, envisagé initialement, doit être abandonné, dans une logique d'équité, mais aussi pour financer

l'accompagnement des TPE par les réseaux consulaires. Cette mesure d'alignement sur le droit commun complétera la réforme de la cotisation foncière des entreprises (CFE), déjà réalisée dans le cadre de la loi de finances pour 2014, qui a supprimé l'exonération de CFE pour les auto-entrepreneurs au profit d'un mode de calcul plus favorable aux TPE et valable pour toutes, quels qu'en soient les formes et les statuts.

De même, les micro-entrepreneurs du secteur de l'artisanat ne seront plus dispensés du stage de préparation à l'installation (SPI) existant pour les artisans.

Cet ensemble de mesures rend plus simple, plus lisible et plus équitable le droit des très petites entreprises. L'alignement des différents régimes rendra plus aisé le passage des micro-entreprises à potentiel vers un régime au réel, encore facilité par les dispositifs d'accompagnement qui seront mis en place. Leur entrée en vigueur est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2015 afin de permettre l'adaptation des systèmes d'information et de gestion du RSI et d'informer les entrepreneurs sur ces nouvelles modalités,

De plus, les auto-entreprises actives dans les secteurs concernés devront s'immatriculer au répertoire des métiers, et les corps de contrôle seront compétents pour vérifier le respect des obligations d'assurance. Elles ne pourront bénéficier de la formation continue que si elles ont effectivement contribué au fonds de formation pendant l'année écoulée.

Le projet de loi permet par ailleurs au régime de l'entreprise individuelle à responsabilité limitée de gagner en simplicité et en lisibilité. Il s'agit de le rendre plus attractif pour les TPE et les créateurs d'entreprises. Il permet en effet à son titulaire de limiter son exposition patrimoniale au risque professionnel sans le contraindre à créer une entité sociale distincte. Les modifications proposées simplifient en particulier les démarches comptables.

Le dernier volet du projet de loi renforce les leviers d'intervention de l'État que sont les procédures d'urbanisme commercial, le fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (le FISAC), et les réseaux consulaires.

Le développement équilibré de toutes les formes de commerce justifie l'intervention régulatrice de la puissance publique. Sans procéder à un bouleversement global du dispositif, il est possible d'assurer une meilleure cohérence et une plus grande efficacité du régime de l'aménagement commercial. La réforme de l'urbanisme commercial proposée par le Gouvernement intervient dans le cadre de ce projet de loi pour plus de lisibilité. Seule figure dans le projet de loi « ALUR » la disposition concernant les *drives*, car il fallait intégrer au plus vite cette réalité dans le droit positif.

La réforme proposée, complétée par les amendements du Gouvernement permettra une meilleure articulation des procédures de permis de construire et d'autorisation d'exploitation commerciale. Les commissions rendront un avis conforme sur les projets afin d'assurer une simplification, un raccourcissement des délais, et une sécurisation des dispositifs. Une modification de la composition des commissions tendra à une professionnalisation de leurs membres et à plus de transparence. Les trois critères d'autorisation actuels maintenus seront précisés dans la loi sur la base de la jurisprudence du Conseil d'État.

Par ailleurs, afin d'améliorer l'efficacité de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) pénalisée par les recours dilatoires, il est proposé d'empêcher le dépôt réitéré, sur un même terrain, d'un projet qui n'aurait pas subi de modifications importantes.

Dans le même souci de simplification, si le pétitionnaire indique l'enseigne qui sera implantée dans son projet, et si celle-ci change au cours de sa réalisation, l'autorisation pourra être conservée.

Une réforme du FISAC est enfin proposée, pour entrer dans une logique de projet plutôt que de guichet, et résorber le stock de dossiers. Les modalités d'attribution du FISAC réformé seront fixées par décret. Cette mesure est attendue des élus locaux. Je précise que le fonds a été abondé, et le sera de nouveau l'an prochain.

**M. Fabrice Verdier, rapporteur.** Ce projet de loi s'insère dans un ensemble plus vaste visant à simplifier la création des entreprises, leur parcours et leur croissance, tout en établissant de nouveaux équilibres entre les différents acteurs économiques de nos villes et de nos quartiers.

Les nombreuses initiatives que vous avez prises, madame la ministre, tels le pacte pour l'artisanat, le plan d'action pour le commerce et les commerçants, tout comme le CICE, les mesures de simplification ou le récent rapport de notre collègue Grandguillaume, participent de cette volonté de créer de l'activité, du lien social et de la richesse, de la manière la plus fluide et la plus équilibrée possible.

Notre économie, et, en tout premier lieu, les très petites entreprises, les commerçants et les artisans, sont confrontés à d'importantes mutations liées à la mondialisation de l'économie, au développement du e-commerce, ou encore à la financiarisation croissante de nombreux secteurs d'activités

Cependant, nos concitoyens sont plus que jamais attachés au maintien du commerce et de l'artisanat de proximité, à la transparence des circuits de production et de distribution, mais aussi à la possibilité pour tout un chacun, et c'est une tendance que nous devons prendre en compte et favoriser, de créer son entreprise, ou son emploi, le plus facilement possible.

Ce projet de loi concerne les artisans, les commerçants et les TPE, c'est-à-dire le tissu fin de notre économie. Les boutiques et les entreprises de proximité participent en effet à l'emploi et à la vie quotidienne de nos concitoyens.

Sans entrer à ce stade dans les détails qui seront abordés à propos des amendements, je veux souligner les grands axes de ce texte, dont les maîtres mots sont : maintien de la diversité, équilibre des relations, simplicité et fluidité entre les régimes, suppression des distorsions de concurrence.

Le législateur doit veiller à prévenir les tensions et à lever les blocages, c'est pourquoi je salue à mon tour le travail remarquable effectué par notre collègue Grandguillaume pour faire émerger un statut unique de l'entreprise individuelle du maquis des différents statuts et régimes actuels.

Le projet de loi comporte de nombreuses avancées en faveur des artisans et des commerçants. Il permettra d'obtenir davantage de transparence, de prévisibilité et de proportionnalité en matière de loyers et de charges des baux commerciaux ; davantage de lisibilité et de valorisation du titre d'artisan ; davantage de prévisibilité de l'intervention du FISAC ; davantage d'efficacité en matière de préemption commerciale et de revitalisation des centres-villes, et, enfin, davantage de simplicité pour les EIRL en attendant le futur statut de l'entreprise individuelle.

Mes chers collègues, je souhaite que nos discussions permettent encore d'améliorer ce texte. Nous avons retenu plusieurs suggestions faites au cours des quelque trente-cinq auditions auxquelles nous avons procédé : cela est de nature à répondre aux attentes fortes exprimées par les commerçants et les artisans, et plus généralement par les très petites entreprises.

**M. le président François Brottes.** Mme la ministre et M. le rapporteur ayant évoqué le rapport de M. Laurent Grandguillaume en tant que parlementaire en mission, je suggère que nous lui donnions la parole quelques minutes afin qu'il nous fasse la synthèse de ses travaux.

**M. Laurent Grandguillaume.** Nous avons cheminé, en étroite collaboration avec la ministre et le rapporteur, vers des points de convergence qui permettront de sortir par le haut de la confrontation qui oppose depuis plusieurs années les différents acteurs du secteur.

Créé pour répondre à de réels besoins, le statut d'auto-entrepreneur s'est ajouté aux nombreux statuts existants, notamment le statut d'entrepreneur individuel à responsabilité limitée, qui permet de protéger le patrimoine de l'entrepreneur. Il est donc primordial de simplifier le parcours du combattant auquel est confronté l'entrepreneur, qui doit faire face à des choix difficiles face à la multiplicité de régimes et de statuts.

Notre rapport, réalisé avec le concours des représentants des auto-entrepreneurs, des artisans et des chambres consulaires, dégage dans cette perspective trois lignes directrices.

La première concerne la simplification du statut juridique de l'entrepreneur. Nous proposons de fusionner les régimes de l'entrepreneur indépendant, de l'entreprise individuelle à responsabilité limitée et de l'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée en un seul statut, sécurisant le patrimoine et soutenant le parcours de croissance de l'entrepreneur. Les revenus que ce dernier tirerait de l'entreprise seraient soumis à l'impôt sur le revenu, à l'exception des sommes réinvesties dans l'entreprise, soumises, elles, à l'impôt sur les sociétés ou à tout autre impôt voué à s'y substituer dans le cadre de la réforme fiscale. Ce statut juridique permettrait également de protéger l'habitation principale de l'entrepreneur, ce qui est une très ancienne revendication. Cette simplification implique de gérer le stock de situations existantes, car il n'est pas imaginable de créer un nouveau statut venant s'ajouter à ceux qui existent déjà.

La seconde ligne directrice touche à la simplification des régimes fiscaux et sociaux. La principale différence entre le régime micro-fiscal dont bénéficient de nombreux artisans et celui de l'auto-entrepreneur, ce sont les cotisations minimales et les frais des chambres consulaires. Il faut donc, pour réunifier ces deux régimes, d'une part, que l'un et l'autre soient soumis aux frais des chambres consulaires – soit 200 euros par an –, d'autre part, que les minimales soient optionnelles.

Ce régime unique doit permettre à l'entrepreneur de se lancer. Ensuite, il doit être accompagné dans sa croissance car, au-delà d'un certain seuil, relever du régime simplifié lui revient beaucoup plus cher puisqu'il est taxé sur son chiffre d'affaires et non sur son bénéfice, ce qui l'empêche d'amortir, avec des effets négatifs sur ses investissements.

Notre rapport s'est penché enfin sur la question des qualifications. En effet, les auto-entrepreneurs n'effectuent pas le stage préparatoire à l'installation, le SPI. Par mesure d'équité, nous proposons, qu'ils y soient désormais soumis ; cela permettrait à chacun – y compris aux demandeurs d'emploi pour qui elle est prise en charge – d'avoir accès à une

formation d'une semaine, laquelle serait adaptée en fonction des besoins. Les représentants des auto-entrepreneurs ne sont pas opposés à cette généralisation du SPI, à condition qu'on en révisé les modalités.

**M. Frédéric Roig.** Madame la ministre, vous avez présenté ce projet de loi le 21 août dernier en conseil des ministres. Dans un contexte difficile, il s'agissait de répondre aux enjeux économiques du secteur de l'artisanat et des très petites entreprises.

Composé de trente articles, ce texte aménage le régime des baux commerciaux et simplifie les obligations administratives et comptables des entrepreneurs pour les rendre plus équitables. Il rend toute sa signification à la qualité d'artisan et conforte l'assise juridique des leviers traditionnels d'intervention de l'État dans ce secteur.

Je tiens à féliciter le Gouvernement pour sa volonté de protéger et de développer les métiers du commerce et de l'artisanat, qui représentent le cœur de notre tissu économique. Je veux aussi saluer le travail du rapporteur Fabrice Verdier, qui a effectué plus de trente-cinq auditions, lesquelles nous ont inspiré les amendements que nous vous présenterons.

Si ce texte est relativement consensuel, c'est en grande partie grâce au travail remarquable de notre collègue Laurent Grandguillaume, qui est parvenu à trouver des points d'accord entre les auto-entrepreneurs, les artisans et l'ensemble des acteurs concernés.

Le titre I<sup>er</sup> du projet rénove les régimes des baux commerciaux.

Le titre II vise à promouvoir le développement des très petites entreprises, notamment artisanales, en revenant sur la définition de la qualité d'artisan et en ajustant le régime de l'auto-entrepreneur.

Le titre III renforce les leviers d'intervention de l'État. Il traite entre autres du FISAC. Comme l'a dit la ministre, il est en effet important de résorber le stock de dossiers tout en réformant le pilotage de ce fonds, dont le rôle est essentiel pour la survie des commerces de proximité dans nos territoires. Ce titre comporte également des dispositions visant à améliorer le fonctionnement des chambres de commerce, des chambres de métiers, mais également des commissions départementales d'aménagement commercial.

Voilà donc un projet de loi qui propose de nombreuses avancées. Je souhaite que nous puissions l'enrichir encore, pour répondre aux attentes des artisans, des commerçants et des TPE.

**M. Daniel Fasquelle.** Quelques remarques de forme tout d'abord. La méthode est certes innovante puisque vous avez déposé d'abord votre projet de loi, puis procédé à la concertation. Par ailleurs, vous avez déposé depuis hier 18 amendements, dont quatre qui réécrivent le texte. Dans la mesure où le projet est examiné selon la procédure accélérée, notre droit d'amendement ne pourra donc s'exercer qu'en séance publique, sur des dispositions aussi importantes que celles qui concernent l'auto-entrepreneur ou l'urbanisme commercial. C'est une mauvaise manière faite au Parlement.

Enfin, ces amendements qui modifient le texte en profondeur ne font l'objet ni d'une étude d'impact ni d'un avis du Conseil d'État – ce que notre président François Brotttes a pourtant maintes fois dénoncé par le passé... Lors de ses vœux au Président de la République, le 6 janvier dernier, le président du Conseil constitutionnel Jean-Louis Debré a regretté que : « le Conseil constitutionnel ait aujourd'hui à connaître de lois aussi longues



qu'imparfaitement travaillées. Il fait face à des dispositions incohérentes et mal coordonnées. Il examine des textes gonflés d'amendements non soumis à l'analyse du Conseil d'État. » Je crains fort qu'il n'ait à formuler la même remarque lors de ses vœux pour 2015.

Sur le fond ensuite, je dénonce le manque d'ambition de ce projet de loi, qui n'améliorera pas la situation de nos commerçants et n'empêchera pas certains commerces de centre-ville de mettre la clef sous la porte. Il comporte certes des mesures techniques qui ne sont pas contestables – certaines reprenant d'ailleurs des propositions que nous avons faites par le passé – mais il manque de souffle. C'est particulièrement regrettable sur la question des baux commerciaux, qui ont fait l'objet, en octobre 2013, d'états généraux organisés à l'université Paris-Dauphine par Joël Monéger, juriste spécialiste de la question, et dont vous auriez pu vous inspirer.

Sur la question centrale du régime des auto-entrepreneurs, le projet entérine enfin l'incroyable reculade du Gouvernement, dont nous ne pouvons néanmoins que nous féliciter puisque ce statut est sauvé.

**M. le président François Brottes.** J'ignorais que le verbe réfléchir était synonyme de reculer, mais chacun son point de vue...

**M. Dino Ciniéri.** Ce projet de loi, que nous devons examiner en urgence alors que nous aurions pu commencer à l'examiner sereinement il y a plusieurs mois, rassemble des mesures annoncées dans le cadre du pacte pour l'artisanat, de la refonte du régime de l'auto-entrepreneur et du soutien à l'entrepreneuriat individuel, et présentées en conseil des ministres entre janvier et juin 2013.

Il simplifie les règles d'urbanisme commercial et prévoit le maintien d'une offre commerciale et artisanale diversifiée sur tous les territoires, grâce à un régime de baux commerciaux aménagé, fondé sur des règles d'indexation plus justes et des modalités plus adaptées aux TPE.

Grâce au contrôle effectif des chambres de métiers, le statut des artisans sera conforté *via* les garanties de qualification professionnelle. Les assurances obligatoires en fonction des métiers et des travaux réalisés seront également vérifiées par les corps de métier habilités – inspecteurs du travail, douanes ou services fiscaux notamment.

Du côté des entrepreneurs, le projet de loi vise à faire évoluer leurs obligations administratives et comptables, dans le sens d'une plus grande équité et simplicité. Le régime de l'EIRL sera, par exemple, rendu plus accessible, grâce à une simplification des formalités exigées de l'entrepreneur – qu'il soit primo-créateur ou déjà en activité – pour qu'il puisse bénéficier de la protection de son patrimoine personnel.

Mais la mesure la plus médiatique de votre texte, c'est la réforme du régime de l'auto-entrepreneur, qui corrige les distorsions de concurrence et limite les dérives dans les cas de salariat déguisé. Le projet prévoit également des aménagements en vue de la transition entre ce régime et le droit commun. Je comprends les inquiétudes des artisans, notamment du bâtiment, mais je regrette vraiment que le Gouvernement jette le discrédit sur l'ensemble des auto-entrepreneurs et menace ainsi un régime dont le succès n'est pourtant plus à démontrer.

Enfin, si ce texte prévoit quelques mesures pertinentes, il ne permettra malheureusement pas de donner un nouveau souffle aux acteurs économiques en leur

permettant de développer leur activité et d'être plus compétitifs. J'attends beaucoup des travaux en commission, en espérant que les dispositifs seront simplifiés au maximum pour mieux aider les entrepreneurs.

**M. Thierry Benoit.** À ce stade de notre discussion, il serait de mauvaise foi de prétendre que ce texte est mauvais. Il encadre les relations entre bailleurs et preneurs, élargit les compétences de la commission de conciliation, facilite la reprise et la transmission des fonds de commerce, aménage les obligations administratives et comptables et instaure un régime unique pour les micro-entreprises, ce qui constitue à nos yeux de réelles avancées. Nous considérons également qu'être artisan est un vrai métier, et il importe que cela soit reconnu.

Cela étant, simplifier la vie des artisans, des commerçants et des très petites entreprises doit rester notre objectif premier. Cela est particulièrement vrai en matière de fiscalité, domaine dans lequel les entrepreneurs, qui constituent le tissu fin de notre économie, ont été assez chahutés ces trente dernières années.

J'ai soutenu la création du statut d'auto-entrepreneur par Hervé Novelli. Aujourd'hui, nous disposons de quelques années de recul qui doivent nous permettre, d'une part, d'identifier les branches professionnelles caractérisées par une distorsion de concurrence entre les auto-entrepreneurs et les artisans, pour remédier à ces distorsions – c'était l'objet de notre amendement CE204 ; d'évaluer, d'autre part, les aspects positifs de ce statut – notamment la simplicité des procédures – pour en faire bénéficier les artisans et les commerçants.

Nous sommes très attachés par ailleurs au maintien et à la réinstallation de commerces en milieu rural et dans les villes moyennes, et donc au rôle que peuvent jouer en la matière la commission nationale et les commissions départementales d'aménagement commercial.

Je souhaiterais également que l'on s'arrête sur le cas des buralistes, qui assurent une mission de service public et ne sont pas des commerces comme les autres. Il nous appartient ici de réfléchir aux nouvelles missions qui pourraient leur être confiées, afin de compenser les augmentations successives du prix du tabac et le durcissement des conditions d'obtention des licences.

Depuis quelques mois, le Gouvernement a une fâcheuse tendance à gouverner à coup de formules et de slogans. Je souhaite qu'en 2014 nous passions des pactes aux actes. Pacte d'avenir, pacte de confiance, pacte de responsabilité : il faut à présent passer aux travaux pratiques. Qu'il s'agisse de la loi sur la consommation ou de celle sur l'avenir de l'agriculture, que notre commission a examinées récemment, il y a loin des annonces à la réalité.

Un mot enfin en faveur du secteur du bâtiment, touché de plein fouet par les récents ajustements de la TVA. Nous devons, là encore, réfléchir à des propositions permettant d'atténuer l'impact de ces mesures.

Le groupe UDI aborde ce texte dans un esprit plutôt positif, même si nous nous étonnons que des amendements d'importance aient été déposés il y a quelques heures, alors qu'ils sont susceptibles de bouleverser le texte en profondeur.

Présidence de Mme Frédérique Massat, vice-présidente de la Commission

**Mme Michèle Bonneton.** Artisanat, commerce et TPE constituent un pilier très fort de notre économie, avec 6,5 millions d'emplois et une contribution non négligeable à notre PIB. Nos concitoyens sont par ailleurs très attachés à ces entreprises de proximité, qui génèrent de l'emploi et font vivre localement le tissu social.

Le projet de loi que nous examinons modifie le droit administratif comme le droit privé, et je me félicite que le Gouvernement ait repris, sur certains points, plusieurs de nos propositions.

En matière de baux commerciaux, le texte propose des éléments intéressants. Nous avons toutefois déposé quelques amendements, notamment pour préciser ce qui, en matière de travaux, relève du propriétaire ou du locataire. Par ailleurs, la mesure limitant à 10 % la revalorisation du loyer lors d'une reprise ne me paraît pas suffisante, dans la mesure où les prix proposés sont souvent trop élevés par rapport à l'état du local. Ne pourrait-on envisager la mise en place d'une structure d'encadrement des loyers, identique à celle figurant dans la loi ALUR ?

Nous proposons également que, lors d'une transaction et conformément au droit commun des baux, l'obtention d'un prêt soit une clause suspensive et que le délai de résiliation de la vente soit porté à trois mois.

En ce qui concerne la préemption commerciale, nous souhaitons préciser le contenu de la déclaration préalable, afin que l'information soit plus claire et que les collectivités locales puissent mieux cerner l'évolution du commerce sur leur territoire, notamment dans les centres-villes.

En matière d'urbanisme commercial et s'agissant des schémas de développement commercial, nous proposons que les professionnels soient représentés au sein de la CNAC et des CDAC, selon des modalités qui restent à définir, car ils ne doivent pas être juge et partie.

Nous souhaitons par ailleurs que la CNAC soit automatiquement saisie lorsqu'un projet dépasse une certaine surface – fixée par l'un de nos amendements à 20 000 m<sup>2</sup>, au lieu des 30 000 m<sup>2</sup> que prévoit le texte. Nous réclamons également cette saisine pour tout agrandissement dépassant les 1 000 m<sup>2</sup>.

Nous souhaitons que les moyens du FISAC soient pérennisés, qu'ils puissent servir au maintien et à la revalorisation des commerces de centre-ville, mais également aux aménagements de mise en conformité avec la loi sur l'accessibilité aux personnes en situation de handicap.

Le statut d'auto-entrepreneur enfin doit permettre à ceux qui le souhaitent de créer ultérieurement leur entreprise ; il s'agit dans ce cas d'un statut temporaire. Il peut également servir à apporter un complément de revenu ; dans ce second cas, le volume d'activité autorisé doit être limité.

La loi accroît la protection des entreprises souvent confrontées au dumping social et fiscal. Toutefois nous souhaitons que l'inscription au répertoire des métiers ne soit pas exemptée de cotisations – vous avez, madame la ministre, proposé un amendement dans ce

sens – et ce pour deux raisons : c'est d'abord une question d'égalité de traitement ; cette cotisation donne ensuite droit à une formation de base.

Nous proposons également la mise en place d'un contrôle *a priori* des diplômés ou de l'expérience pour les professions dites « réglementées ». Il y va de la bonne exécution des travaux, de la sécurité des consommateurs ou des clients, mais aussi de ceux qui les effectuent. À défaut, ne serait-il pas plus sage d'interdire le statut d'auto-entrepreneur pour ces professions – chauffagistes, plombiers, électriciens, garagistes –, dans lesquelles la mauvaise exécution des travaux peut présenter un risque important pour la sécurité des personnes ?

Le projet de loi renvoie à un décret la fixation des nouveaux seuils de chiffre d'affaires pour les auto-entrepreneurs. Ne serait-il pas plus pertinent de prendre plutôt en compte le résultat net ? Et ne faudrait-il pas, pour ceux dont ce statut recouvre l'activité principale, le limiter dans le temps – deux ans, par exemple ? Cela semble plus pertinent que d'abaisser le seuil d'activité, lorsque l'objectif est de créer à terme une entreprise relevant d'un régime de droit commun. Si l'activité n'est pas suffisante au bout de deux ans, on peut considérer qu'elle ne pourra déboucher sur une entreprise pérenne. Sinon, il existe des statuts adaptés permettant de créer une entreprise individuelle de droit commun.

**Mme Jeanine Dubié.** Le texte que nous examinons s'inscrit dans la continuité du pacte pour l'artisanat présenté en janvier 2013 et du plan d'action pour le commerce et les commerçants présenté en juin 2013. Il est donc la traduction de votre engagement fort pour ces secteurs d'activité.

Je souhaite tout d'abord relayer les commentaires très positifs que nous avons entendus, lors des auditions, sur la concertation menée autour de ce texte par votre ministère et votre volonté d'être à l'écoute de toutes les parties concernées. Toutes ont souligné les échanges constructifs qu'elles ont eus avec vos services et votre cabinet.

Ce texte concerne directement de très nombreuses entreprises : 770 000 entreprises commerciales, pour 3 millions de salariés et 360 000 indépendants, et 1 million d'entreprises de l'artisanat, pour quelque 3 millions d'actifs – soit un total de 1 700 milliards d'euros de chiffre d'affaire, 10 % de notre PIB.

Le projet de loi propose notamment de rééquilibrer les relations entre les bailleurs et les commerçants dans le cadre d'une maîtrise des hausses de loyer en rendant obligatoire l'indice de référence ILC – indice des loyers commerciaux – et en prévoyant un réajustement annuel limité à 10 % du dernier loyer pour les baux dits « standards ».

Il permettra également d'améliorer la transparence des relations grâce à une répartition plus claire des charges et à l'établissement obligatoire d'un état des lieux contradictoire tout en renforçant le droit de préférence pour les commerçants.

Nous défendrons des amendements visant à renforcer encore l'efficacité du texte sur la question des baux commerciaux. En effet, si ces baux reposent sur un équilibre précaire qu'il ne faut modifier qu'avec prudence, le groupe RRDP considère qu'il convient d'aller plus loin dans la protection des commerçants. Le développement des activités commerciales et artisanales requiert un climat de confiance qui passe par le renforcement de la transparence dans les relations entre bailleurs et preneurs.

Le texte vise par ailleurs à favoriser le développement des TPE dans le cadre d'une promotion renforcée des savoir-faire et un contrôle plus efficace des qualifications professionnelles, ce qui va dans le sens d'une plus grande protection du consommateur, grâce notamment à la garantie apportée par les assurances, et conforte l'image de qualité associée à l'artisanat. Nous nous félicitons également que le texte prévoie le rapprochement des régimes de l'entreprise individuelle, pour mettre fin à des injustices nées des dérives du régime de l'auto-entrepreneur, ainsi que l'assouplissement du droit de suite. Enfin, s'agissant de l'urbanisme commercial, si des amendements doivent modifier le texte, le renforcement de l'efficacité prévu à ce stade nous convient.

Nous défendrons également des amendements visant à améliorer le travail de la Commission nationale de l'aménagement commercial (CNAC). Quant au FISAC, nous sommes satisfaits de sa réorientation vers l'activité commerciale et artisanale, c'est-à-dire sur l'outil de travail, et nous apprécions tout particulièrement les mots « notamment en milieu rural et zone de montagne ».

Ce texte contient des mesures indispensables pour soutenir les commerçants, les artisans et les très petites entreprises. Nous devons tout faire pour favoriser leur développement harmonieux et les aider à lutter contre les injustices qu'ils peuvent subir.

N'oublions pas que ces acteurs maillent l'ensemble des territoires. Au-delà de leur rôle économique dans l'emploi et la valeur ajoutée qu'ils produisent, ils jouent également un rôle fondamental pour garantir le lien social et maintenir une offre commerciale et artisanale diversifiée dans les territoires.

Au cours des auditions, si tous les acteurs ont souligné l'importance du texte, ils ont également manifesté une certaine impatience. Nous regrettons l'engagement de la procédure accélérée, mais nous pouvons en comprendre les raisons. La plus importante, c'est la trop longue attente des acteurs socioprofessionnels concernés. Il est en effet urgent de réformer les baux commerciaux et le régime de l'auto-entrepreneur, de promouvoir les TPE, notamment artisanales, et d'accroître l'efficacité des leviers de l'État pour moderniser l'aménagement commercial.

Votre projet de loi, madame la ministre, s'inscrit pleinement dans une volonté de réforme structurelle de l'économie conciliant l'équité et le respect de la liberté d'entreprendre.

**M. André Chassaigne.** La première qualité de ce projet, c'est qu'il est à la hauteur des enjeux. Chacun peut en effet mesurer les difficultés réelles que rencontrent les commerçants, les artisans et les très petites entreprises, difficultés qui pèsent sur la vitalité des territoires et auxquelles il faut apporter des réponses concrètes. La situation des commerçants et des artisans n'a plus rien à voir avec celle qui était la leur sous les « Trente glorieuses ». N'oublions pas non plus la position dominante de la grande distribution ou des grands groupes, qui rend plus difficile l'activité commerciale, voire artisanale, des différentes professions concernées par le projet de loi.

Le texte a une deuxième qualité : il prend en compte la réalité du terrain et il apporte des réponses, sinon révolutionnaires, du moins de bon sens. J'apprécie notamment les mesures techniques, dont certaines sont novatrices. Les amendements devront faire preuve du même bon sens – je pense notamment à la question des soldes flottants, qui intéresse directement le petit commerce.

S'agissant du statut des auto-entrepreneurs, nous étions dès l'origine défavorables à sa création, considérant qu'elle était l'expression d'une politique menée au jour le jour, avec pour seul objectif la diminution des chiffres du chômage. Force est de constater que ce qui était présenté comme une panacée a aujourd'hui du plomb dans l'aile. Alors que les créations d'entreprises, hors auto-entreprises, sont en hausse de 10 %, les créations d'auto-entreprises reculent dans la plupart des secteurs : en moyenne, par rapport à l'année précédente, la diminution est de 34 % dans la construction, de 9 % dans les services et de plus de 3 % dans le commerce, les transports et l'hébergement-restauration.

Il ne faut donc pas seulement prendre en compte les difficultés que soulève ce statut par rapport aux autres types d'entreprises, notamment en termes de concurrence déloyale dans le secteur de la construction ou de protection du consommateur, il faut également répondre aux difficultés qui sont inhérentes au statut des auto-entrepreneurs lui-même : *quid* notamment demain de leur retraite ? Le rapport de M. Laurent Grandguillaume apporte une première réponse.

Présidence de M. François Brottes, président de la Commission.

**Mme la ministre.** Je ne reviendrai pas sur les propos de M. Laurent Grandguillaume, dont le rapport, de grande qualité, a permis de rapprocher les différentes parties prenantes afin de déboucher sur des solutions équilibrées permettant notamment de simplifier l'ensemble des régimes d'entreprise individuelle – tel était l'objet de sa mission.

Je le répète : pour parvenir à l'application de toutes les préconisations du rapport sur le statut unique de l'entreprise individuelle, il est nécessaire que mon ministère et la Chancellerie approfondissent, ensemble, la question du statut juridique des intéressés ainsi que les aspects qui relèvent du droit communautaire. M. Grandguillaume a du reste lui-même souligné, lors de la remise du rapport, que certaines mesures peuvent être plus aisément adoptées que d'autres. Les propositions relatives à la fusion des régimes des auto-entrepreneurs et micro-fiscal, au contrôle des qualifications, au stage préparatoire à l'installation ou à la suppression de la dispense d'immatriculation figurent désormais dans les amendements déposés par le Gouvernement.

Je tiens à remercier M. Frédéric Roig et le groupe socialiste de leur volonté d'enrichir le texte au cours de son examen. Je suis sensible à leur soutien sur la question des baux commerciaux ou sur celle de la qualité d'artisan, que les auditions ont souvent évoquées.

Monsieur Fasquelle, en ce qui concerne le calendrier, nous avons voulu, à la suite du projet de loi que j'avais présenté au mois d'août en conseil des ministres, mener une concertation approfondie sur la simplification de l'entreprise individuelle. M. Laurent Grandguillaume, à qui nous avons confié cette mission, a rendu son rapport à la fin du mois de décembre : le Gouvernement, en dépit d'un délai aussi court pour mener les expertises techniques nécessaires, a préféré intégrer dans ce projet de loi les préconisations qu'il jugeait immédiatement utiles, de peur de devoir les reporter ou de ne jamais les mettre en œuvre. Je pense que vous nous faites un mauvais procès.

À mon arrivée au ministère, toutes les organisations professionnelles ont regretté que des propositions concrètes attendent depuis trop longtemps leur mise en œuvre. Tel est l'objet du texte : traduire dans la loi les feuilles de route que j'ai élaborées en collaboration avec les professionnels des secteurs concernés. Vous le savez bien, nous pourrions réaliser de

nouveaux progrès dans le cadre des partenariats ou des conventions d'objectifs et de performance en vue de développer les entreprises artisanales et commerciales.

Je suis par ailleurs étonnée de votre remarque relative au débat sur l'urbanisme commercial, puisque celui-ci a déjà eu lieu, conformément au souhait de votre président, dans le cadre du projet de loi ALUR, porté par Mme Cécile Duflot. Nous avons conduit à cette occasion un travail étroit avec les parlementaires.

Je suis également surprise que vous regrettiez que le texte n'aille pas suffisamment loin sur la question des baux, alors que, si de nombreux rapports ont été produits sur le sujet en dix ans, nous prenons, nous, des mesures visant à améliorer la situation. Les professionnels soulignent des avancées que vous ne soutenez pas : je le regrette tout en espérant vous convaincre à la faveur des débats.

Il n'est pas possible d'affirmer, monsieur Cinieri, que le texte jette le discrédit sur les auto-entrepreneurs, alors que le Gouvernement souhaite au contraire réconcilier des acteurs qui ne se parlaient plus. Le rapport de M. Grandguillaume a permis de parvenir à des solutions équilibrées.

Monsieur Benoit, je vous remercie de vos propos sur les dispositions du texte que vous jugez intéressantes. Les amendements du Gouvernement vont dans le sens que vous souhaitez en termes de simplification ou de fusion fiscale. Je partage votre préoccupation quant au rôle essentiel des buralistes en termes de proximité dans les territoires. C'est pourquoi, en vue d'accompagner la mutation profonde à laquelle ils sont confrontés, M. Cazeneuve, ministre délégué chargé du budget, et moi-même avons engagé avec eux une réflexion sur la diversification de leurs activités. Si ce texte est le fruit des travaux que j'ai menés avec l'ensemble des organisations professionnelles et des élus depuis dix-huit mois – je pense aussi au bâtiment –, je tiens à rappeler que toutes les mesures ne sont pas d'ordre législatif – il en est ainsi des mesures d'accompagnement des buralistes.

Madame Bonneton, vous avez regretté que le texte prévoie une simple limitation à 10 % du réajustement des loyers et non leur encadrement, comme c'est le cas des baux d'habitation : c'est que les baux commerciaux répondent à une autre logique, où la liberté contractuelle prévaut, même si on doit veiller au respect d'un certain équilibre en évitant toute hausse brutale des loyers. Tel est l'objet de la mesure équilibrée inscrite dans le projet de loi et à laquelle les commerçants sont sensibles. Il ne faudrait pas qu'un encadrement strict décourage les investissements dans l'immobilier commercial.

Je partage votre préoccupation relative à l'obtention d'un prêt si le locataire use de son droit de préférence en cas de vente du local commercial : la question fera l'objet d'un amendement du rapporteur.

En ce qui concerne les auto-entrepreneurs, le Gouvernement a fait le choix, je le répète, d'intégrer les propositions de M. Grandguillaume. C'est pourquoi des articles du texte initial ont disparu – cela devrait vous satisfaire, s'agissant des seuils, de l'accompagnement et du contrôle des qualifications.

Vous avez regretté que les professionnels ne puissent siéger au sein des commissions départementales et de la Commission nationale d'aménagement commercial – CDAC et CNAC. C'est qu'on ne peut être juge et partie : la France a d'ailleurs transposé la directive

Services, qui prévoit que les acteurs économiques d'un secteur ne peuvent intervenir dans la délivrance d'autorisations administratives.

Madame Dubié, je vous remercie d'avoir souligné la méthode du Gouvernement tout au long de ces mois : préparer et élaborer le texte dans la concertation en vue d'agir concrètement et efficacement pour les entreprises concernées. Le débat nous permettra de revenir sur certaines dispositions qui vous tiennent particulièrement à cœur, qu'il s'agisse de l'urbanisme commercial, déjà traité dans le cadre du projet de loi ALUR, des CDAC ou des baux commerciaux. Vous avez regretté que le Gouvernement ait engagé la procédure accélérée : c'est qu'il a jugé que ce texte, qui a déjà vu son examen retardé à plusieurs reprises en raison d'un agenda parlementaire contraint, ne pouvait plus attendre.

Monsieur Chassaigne, vous avez raison, il convient de répondre concrètement aux difficultés des très petites entreprises qui ne disposent pas des mêmes armes que les PME ou les grandes entreprises. Elles doivent pouvoir disposer d'outils adaptés. Il en est de même des collectivités territoriales – je pense notamment aux communes les plus petites : jusqu'à présent, leurs maires n'avaient pas toujours les moyens humains ou financiers de se lancer dans les procédures de préemption, qui ne pouvaient pas être déléguées. Je partage également votre volonté d'instaurer un véritable parcours entrepreneurial simplifié, protecteur du consommateur et qui garantisse la qualité et le savoir-faire de l'artisanat français. Tels sont les objectifs du pacte pour l'artisanat. Je suis certaine que le débat nous permettra d'approfondir les points que vous avez fort justement évoqués.

**M. le rapporteur.** Nous ne pouvons que nous enorgueillir de présenter un tel texte après un héritage aussi difficile, notamment sur la question des auto-entrepreneurs. Nous avons su conduire les discussions nécessaires dans un cadre collégial pour construire un projet qui fait aujourd'hui la quasi-unanimité des auto-entrepreneurs et des artisans. Il était légitime de prendre le temps nécessaire pour arriver à une solution attendue de tous, ce que n'avait pas fait le précédent gouvernement.

M. Chassaigne a eu raison de souligner que c'est le « bon sens » qui a prévalu dans l'élaboration du texte. Monsieur Fasquelle, les mesures inscrites dans les trente articles de celui-ci amélioreront-elles, oui ou non, le quotidien des artisans et des commerçants ? Telle est la seule question que nous devons nous poser à la suite de M. Thierry Benoit et que j'ai posée, du reste, à Mme la ministre, chaque fois que j'ai eu besoin d'un éclaircissement. La réponse est nettement positive

C'est ainsi que l'article 2, en faisant de l'ICL et de l'ILAT les indices de référence, permettra aux baux commerciaux de tenir compte, enfin, de la réalité de l'évolution économique du commerçant. Voilà une avancée très attendue, monsieur Fasquelle, par la quasi-unanimité des personnes auditionnées. Il en est de même, pour les petits commerçants, de la prévisibilité, de la proportionnalité et de la transparence en matière de charges locatives, ou encore de l'organisation, à l'instar des baux d'habitation, d'un droit de préférence pour le locataire, en cas de vente du local commercial qu'il occupe.

S'agissant des relations entre auto-entrepreneurs et artisans, je le rappelle, elles étaient conflictuelles, les seconds accusant bien souvent les premiers de concurrence déloyale. Deux mondes s'ignoraient, voire s'affrontaient, dans un contexte économique et social tendu. Le rapport de M. Laurent Grandguillaume et le texte qui s'en inspire permettent d'envisager une véritable amélioration de leurs relations.



D'abord en termes d'équité : désormais, les travailleurs indépendants bénéficiant du régime micro-social et les auto-entrepreneurs seront soumis aux mêmes règles fiscales et sociales ; ils devront posséder les mêmes qualifications et acquitteront les mêmes frais ; ils auront les mêmes droits et les mêmes devoirs. Les auditions que nous avons menées le montrent : cet alignement est très attendu.

Ensuite, nous procédons à des simplifications, comme M. Benoit l'a appelé de ses vœux. Le gouvernement précédent avait cherché à faciliter la distinction entre le patrimoine propre et celui de l'entreprise grâce au régime de l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL). C'était selon nous un bon dispositif, mais qui a montré ses limites en raison de sa complexité. Les propositions de Mme la ministre tendent à le simplifier. Une fois qu'elles seront appliquées, nous assisterons probablement à une multiplication par trois, quatre ou cinq du nombre d'EIRL – ils sont aujourd'hui 17 000. Ces mesures, protectrices des artisans, sont elles aussi très attendues.

Enfin, nous allons plus loin dans l'accompagnement des entreprises. M. Taugourdeau et moi-même avons rédigé un rapport sur l'évaluation des dispositifs publics d'aide à la création d'entreprise, et tous les acteurs qui interviennent dans ce domaine estiment qu'il s'agit là d'un aspect déterminant. En imposant à tous le stage préparatoire à l'installation (SPI) sous la forme proposée dans le rapport de M. Grandguillaume, nous rendrons services aux nouveaux entrepreneurs : ce stage facilitera leur parcours et contribuera à leur réussite.

Je vous trouve sévère, monsieur Fasquelle, à propos de l'environnement des collectivités territoriales. Rappelons-nous l'héritage que Mme la ministre a dû assumer : nous l'avons tous harcelée de questions sur l'avenir des projets financés par le fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC) dans nos circonscriptions respectives. Or, non seulement le Gouvernement a pris des mesures budgétaires pour traiter une grande partie des dossiers en souffrance, mais surtout nous passons d'une logique de guichet à une logique de projet. Dans le contexte budgétaire compliqué que nous connaissons, il convient de faire des choix et de les assumer. Ils pourront d'ailleurs être débattus par les collectivités territoriales en fonction de leurs attentes et de leurs priorités, par exemple en matière d'accessibilité ou de sécurité. Nous apportons là de vraies réponses.

Nous trouvons également des solutions en matière de droit de préemption. Demain, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou une société d'économie mixte (SEM) pourra exercer ce droit. C'est souvent le bon échelon pour intervenir et revitaliser le commerce ou préserver la diversité commerciale, tant dans les centres-villes que dans les zones rurales.

En matière d'urbanisme commercial, nos propositions concernant l'évolution de la commission nationale (CNAC) et des commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC) sont le fruit d'une véritable concertation. À cet égard, j'aurais pu soutenir certains des amendements que vous avez déposés, madame Bonneton. Mais nous devons respecter la directive européenne sur les services. Le rôle de Mme la ministre est aussi de nous le rappeler.

Nous souhaitons créer des dispositifs simples et réellement applicables. Une fois ce projet de loi voté, nous pourrions dire aux commerçants, aux artisans et aux petits entrepreneurs que nous avons amélioré leur environnement économique et facilité leur activité.

*La Commission en vient à l'examen des articles du projet de loi.*

TITRE I<sup>er</sup>  
**ADAPTATION DU RÉGIME DES BAUX COMMERCIAUX**

**Avant l'article 1<sup>er</sup>**

*La Commission est saisie des amendements identiques CE93 de Mme Jeanine Dubié, CE117 de M. Frédéric Roig et CE196 de M. Thierry Benoit.*

**Mme Jeanine Dubié.** L'article L. 145-4 du code de commerce dispose que le preneur d'un bail commercial a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période de trois ans « à défaut de convention contraire ». La possibilité de conclure de telles conventions, introduite par la loi du 30 décembre 1985 portant amélioration de la concurrence, a remis en cause l'équilibre instauré par le décret du 30 septembre 1953. Mon amendement vise à la supprimer. Les clauses qui interdisent au locataire de donner congé à l'expiration d'une période de trois ans peuvent être préjudiciables à l'équilibre économique et financier de l'entreprise en l'obligeant à continuer de verser un loyer pour des locaux superflus ou inutilisés.

**M. Frédéric Roig.** Nous devons garantir au commerçant son droit de résiliation triennale afin qu'il puisse s'adapter au contexte économique.

**M. Thierry Benoit.** Même argumentation.

**Mme la ministre.** Favorable. Il convient de revenir à l'esprit initial du régime des baux commerciaux.

**M. le rapporteur.** Avis favorable. Nous rétablirons ainsi le caractère d'ordre public du droit de résiliation triennale du locataire, qui contribue à la fluidité des relations commerciales.

*La Commission **adopte** les amendements.*

*Puis elle examine, en discussion commune, les amendements CE76 de M. Daniel Fasquelle et CE83 de Mme Jeanine Dubié.*

**M. Daniel Fasquelle.** Je propose d'introduire une exception à la durée minimale obligatoire du bail en cas de décès du locataire, telle qu'il en existe déjà une en cas de départ à la retraite ou d'invalidité. Nous comblerons ainsi une lacune de la législation.

**Mme Jeanine Dubié.** L'esprit de mon amendement est le même : en cas de décès du preneur, ses héritiers auront la faculté de donner congé sans attendre l'expiration de la période

de trois ans. Ils ne doivent pas être contraints au paiement d'un loyer s'ils ne reprennent pas l'exploitation du fonds de commerce.

**Mme la ministre.** Avis favorable sur le fond, avec une préférence pour l'amendement CE83, qui me paraît plus précis.

**M. le rapporteur.** Même avis.

**M. Daniel Fasquelle.** Je ne vois pas en quoi l'amendement CE83 serait plus précis que le mien, qui a sans doute pour défaut principal d'émaner de l'opposition.

**M. le président François Brottes.** Cette disposition s'appliquera-t-elle, d'une part, aux contrats en cours et, d'autre part, aux nouveaux contrats qui contiendraient des clauses contraires ?

**M. Daniel Fasquelle.** La question se pose en effet.

**Mme la ministre.** Cela sera précisé lors de l'examen du texte en séance publique.

**Mme Jeanine Dubié.** Actuellement, le fait générateur est le départ à la retraite. Dans la disposition que je propose, le fait générateur sera le décès du preneur. À mon avis, elle s'appliquera donc aux contrats en cours.

*La Commission rejette l'amendement CE76, puis adopte l'amendement CE83.*

**Article 1er** (article L. 145-5 du code de commerce) : *Allongement de la durée des baux dérogatoires*

*La Commission est saisie de l'amendement CE178 de M. Thierry Benoit, tendant à supprimer l'article.*

**M. Thierry Benoit.** L'allongement de la durée du bail dérogatoire de deux à trois ans fragilisera la situation des commerçants. Le bail dérogatoire n'est réellement utile qu'en cas de création d'entreprise et, plus particulièrement, si celle-ci se révèle en définitive non viable.

Si l'entreprise n'est pas viable, le locataire sera désormais contraint au paiement des loyers pendant trois ans au lieu de deux. Si l'entreprise est viable, il sera obligé de renégocier son loyer à l'expiration du bail dérogatoire. Le propriétaire n'ayant aucune obligation de renouveler le bail, le commerçant risque d'être contraint d'accepter un loyer élevé pour conserver son emplacement.

De plus, allonger la durée du bail dérogatoire à trois ans revient à l'aligner sur celle des baux commerciaux, qui sont beaucoup plus protecteurs pour les commerçants. Cette évolution ne présente guère d'intérêt.

**Mme la ministre.** Avis défavorable. Les baux dérogatoires sont encadrés. Bien utilisés, ils constituent un outil approprié pour les commerçants qui souhaitent s'installer et tester une activité sans acquitter de frais trop importants – notamment de pas-de-porte – et

sans s'engager sur une période trop longue. Le Gouvernement entend redonner leur pleine efficacité aux baux dérogatoires grâce aux ajustements apportés par le présent projet de loi.

**M. le rapporteur.** Avis défavorable. Comme l'ont montré les auditions, un entrepreneur peut avoir besoin de trois ans pour tester son activité. Il s'agit d'une durée maximale : les parties peuvent conclure un bail dérogatoire pour une période allant d'un mois à trois ans. De plus, elles peuvent mettre fin à ce bail avant son expiration dans les conditions qu'elles décident d'un commun accord. L'annonce de la résiliation se fait par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant, en règle générale, un préavis de trois mois.

**M. Lionel Tardy.** Je ne comprenais pas l'intérêt d'un alignement de la durée des baux dérogatoires sur celle des baux commerciaux classiques. L'existence d'une possibilité de résilier le bail avant son expiration sous certaines conditions modifie mon appréciation.

**M. Daniel Fasquelle.** La conclusion de baux dérogatoires, c'est-à-dire de baux précaires, écarte l'application du droit commun protecteur du commerçant. On connaît l'utilisation qui en est faite dans certaines communes : les commerçants sont mis à la porte au bout de deux ans. Cela déstabilise le commerce en centre-ville, alors qu'il conviendrait au contraire de favoriser l'installation des commerçants dans la durée. Dans les villes touristiques, les baux précaires sont régulièrement dénoncés par les unions commerciales.

Je suis du même avis que M. Benoit : en allongeant la durée des baux dérogatoires de deux à trois ans, vous en banaliserez l'utilisation, alors que le recours à ces baux devrait devenir exceptionnel. Vous risquez d'asseoir un nouveau régime juridique à côté de celui des baux commerciaux classiques.

Enfin, une durée de deux ans est suffisante pour tester une activité commerciale et décider soit d'y mettre fin, soit de passer au régime de droit commun. Une année supplémentaire n'apportera rien.

**M. Thierry Benoit.** J'avais compris que la durée des baux précaires serait portée de deux à trois ans. Mme la ministre et M. le rapporteur ayant précisé que les parties ont la faculté de signer un bail pour la durée de leur choix dans la limite de trois ans, je retire mon amendement.

**Mme Annick Le Loch.** J'ai organisé dans ma circonscription une réunion avec des commerçants, des artisans, des notaires et des représentants des chambres consulaires. Tous ont salué la disposition prévue à l'article 1<sup>er</sup> comme une souplesse. Une durée de deux ans n'est pas toujours suffisante pour tester une activité avant de s'engager.

*L'amendement est retiré.*

*La Commission en vient à l'amendement CE179 de M. Thierry Benoit.*

**Mme la ministre.** Avis défavorable. Il convient de ne pas confondre les baux dérogatoires et les baux précaires. Les premiers sont conclus pour une durée convenue entre les parties. La signature des seconds est liée à des éléments extérieurs, tels que la réalisation de travaux. En outre, il sera possible de cumuler plusieurs baux dérogatoires de courte durée, à concurrence de trois ans. De nombreux commerçants sont favorables à cette mesure. Selon

eux, une durée de deux ans est insuffisante pour tester la viabilité d'une activité avant de conclure un bail commercial classique. D'autant que certains éléments de ce bail doivent être équilibrés, comme nous le verrons dans la suite de notre discussion.

*L'amendement est retiré.*

*La Commission examine, en discussion commune, les amendements CE148 du rapporteur, qui fait l'objet du sous-amendement CE276 de M. Lionel Tardy, CE63 de M. Daniel Fasquelle, CE203 de M. Thierry Benoit, CE26 de Mme Catherine Troallic, CE180 de M. Thierry Benoit, ainsi que les amendements identiques CE32 de M. Lionel Tardy et CE185 de M. Thierry Benoit.*

**M. le rapporteur.** À l'expiration de la période dérogatoire, 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 », c'est-à-dire un bail commercial classique. Mon amendement vise à sécuriser juridiquement la fin de cette période, qui donne lieu à un contentieux abondant. Il formalise la procédure entre les parties. Il permettra de clarifier leurs intentions respectives et d'éviter les situations non désirées. Il est proche de celui de M. Fasquelle, qui est inspiré de son rapport sur la vacance des locaux commerciaux publié en mars 2011. Mais, à la différence de celui-ci, il maintient la durée maximale des baux dérogatoires à trois ans.

**M. Daniel Fasquelle.** Je vous remercie, monsieur le rapporteur, d'avoir repris cette proposition de mon rapport. Il convient en effet d'encadrer la fin de la période dérogatoire.

Nos deux amendements sont identiques, sauf en ce qui concerne la durée maximale des baux dérogatoires. J'ai bien entendu l'argumentation de Mme la ministre à ce sujet. Il existe d'ailleurs trois types de baux : les conventions d'occupation précaires, les baux saisonniers et les baux dérogatoires. Je crains que, en portant leur durée maximale de deux à trois ans, on ne favorise le recours systématique à ces derniers. Je le répète : une durée de deux ans est suffisante, de mon point de vue, pour tester une activité commerciale. Certains propriétaires utilisent les baux dérogatoires pour ne pas conclure de baux de droit commun, ces derniers étant beaucoup plus protecteurs pour les commerçants. Ils signent un bail dérogatoire avec un premier commerçant, qu'ils mettent à la porte en ne renouvelant pas ledit bail, puis signent un nouveau bail dérogatoire avec un deuxième commerçant, et ainsi de suite. Cette pratique, qui existe déjà avec des baux de deux ans, se généralisera avec des baux de trois ans.

**M. Thierry Benoit.** L'amendement CE203 vise à inscrire dans la loi la solution retenue par la jurisprudence pour organiser les rapports entre les parties à l'issue de la période dérogatoire.

**Mme Catherine Troallic.** Lorsque le bail dérogatoire est transformé en bail commercial classique, certains bailleurs tirent argument du développement de l'activité pour imposer au preneur une forte augmentation du loyer. De nombreux commerçants sont alors contraints de rechercher de nouveaux locaux, au risque de perdre une partie de leur clientèle. Afin d'éviter ces pratiques, il convient de limiter l'augmentation du loyer à 10 % du montant acquitté au cours de la dernière année de la période dérogatoire.

**M. Thierry Benoit.** L'amendement CE180 vise à permettre au locataire de résilier un bail commercial conclu pour la création de son activité au bout de la deuxième année, s'il apporte la preuve de la non-viabilité de son entreprise. Une telle option existe déjà dans les textes, mais elle est très peu utilisée car elle dépend de l'accord du propriétaire. Cette mesure limitera les risques non seulement pour l'entrepreneur, mais également pour le propriétaire, qui sera moins souvent confronté à la défaillance du locataire. En outre, elle encouragera la création d'entreprises en fluidifiant le marché.

**M. Lionel Tardy.** L'amendement CE32 et le sous-amendement de repli CE276 visent à introduire une exception à la durée minimale obligatoire du bail commercial en cas de décès du locataire, telle qu'il en existe déjà une en cas de départ à la retraite ou d'invalidité.

**M. Thierry Benoit.** Même argumentation pour l'amendement CE85.

**Mme la ministre.** Avis favorable à l'amendement CE148, qui vise à formaliser la procédure entre les parties à l'expiration du bail dérogatoire. Il permettra de clarifier leurs intentions respectives et d'éviter les situations non voulues consécutives au prolongement tacite dudit bail ou à sa transformation automatique en bail commercial. Ce dispositif sécurisera juridiquement la fin de la période dérogatoire et évitera les contentieux.

Quant au sous-amendement CE276, il est satisfait par l'amendement CE83 adopté précédemment par la Commission.

*Le sous-amendement CE276 est retiré.*

*La Commission adopte l'amendement 148.*

*En conséquence, les amendements CE63, CE203, CE26, CE180, CE32 et CE185 tombent.*

*La Commission est saisie de l'amendement CE66 de M. Daniel Fasquelle.*

**M. Daniel Fasquelle.** L'amendement tend à soumettre le bail prévu à l'article L. 145-5 du code de commerce à enregistrement auprès de l'administration fiscale lors de sa conclusion, dans le but d'offrir une plus grande sécurité juridique aux cocontractants et de donner date certaine au bail. Il reprend une des propositions de mon rapport d'information sur la vacance des locaux commerciaux.

**Mme la ministre.** Avis défavorable. Le Gouvernement a engagé un grand projet de simplification en faveur des entreprises, visant notamment à réduire le nombre des démarches administratives. Il ne nous paraît donc pas opportun d'imposer une nouvelle contrainte aux entrepreneurs qui en sont dispensés aujourd'hui.

**M. le rapporteur.** Avis également défavorable. Nous partageons l'objectif de simplification du Gouvernement. Il nous semble disproportionné de soumettre les baux les plus courts et les moins contraignants à cet enregistrement, qui a un coût.

**M. Daniel Fasquelle.** Je regrette cette volonté d'encourager le recours aux baux dérogatoires, qui se traduira par une fragilisation du tissu commercial en centre ville. Une véritable insécurité juridique est organisée autour de ces baux. Vous avez certes repris la proposition visant à mieux encadrer leur fin, mais l'enregistrement – tel qu'il existe déjà, du reste, pour les immeubles ruraux – constituerait une avancée.

*La Commission rejette l'amendement.*

*Puis elle adopte l'article 1<sup>er</sup> modifié.*

### **Après l'article 1<sup>er</sup>**

*La Commission est saisie, en discussion commune, des amendements CE205 de M. Thierry Benoit et CE64 de M. Daniel Fasquelle.*

**M. Thierry Benoit.** La convention d'occupation précaire n'est pas soumise au régime des baux commerciaux. C'est un contrat par lequel les parties manifestent leur volonté de ne reconnaître à l'occupant qu'un droit de jouissance précaire moyennant une contrepartie financière modique. Je propose d'en donner une définition légale en reprenant les éléments dégagés par la jurisprudence.

**M. Daniel Fasquelle.** Les conventions d'occupation précaire sont en effet une création de la jurisprudence et restent entourées d'incertitudes. Il arrive qu'on y ait recours pour éviter les baux commerciaux de droit commun et pour maintenir dans une certaine précarité des commerçants qui auraient besoin, au contraire, d'installer leur activité dans la durée.

**Mme la ministre.** Avis favorable à l'amendement CE205. La convention d'occupation précaire n'a pour l'instant d'autre définition légale que celle donnée par la jurisprudence, qui a clairement établi qu'elle n'était pas un bail commercial. Le droit de jouissance qu'elle accorde à l'occupant est précaire, puisqu'elle permet au propriétaire de faire cesser à tout moment l'occupation du local.

La définition proposée par M. Benoit permet de confirmer que cette convention n'est pas concernée par le régime des baux commerciaux et de préciser les circonstances dans lesquelles elle peut être conclue. Elle est conforme à la jurisprudence en vigueur, qui cantonne la mise en œuvre de telles conventions à des situations bien spécifiques, par exemple lorsqu'il est prévu de réaliser des travaux dans l'immeuble où se situe le local. Sa rédaction me semble préférable à celle de l'amendement CE64.

**M. le rapporteur.** Avis favorable à l'amendement CE205, plus précis que l'amendement CE64.

**M. Daniel Fasquelle.** Je retire mon amendement si M. Benoit me permet de m'associer au sien.

**M. Thierry Benoit.** Volontiers.

*L'amendement CE64 est retiré.*

*La Commission adopte l'amendement CE205.*

*Elle en vient à l'amendement CE82 de Mme Jeanine Dubié.*

**Mme Jeanine Dubié.** Cet amendement vise à supprimer des règles discriminatoires à l'égard des commerçants, artisans et industriels étrangers originaires de pays situés hors de l'Union européenne et de l'Espace économique européen. Ces anomalies ont été légitimement relevées par la Cour de cassation et le Défenseur des droits.

**Mme la ministre.** Avis très favorable. Ces dispositions discriminatoires n'ont plus leur place dans notre droit.

**M. le rapporteur.** Même avis.

*La Commission adopte l'amendement.*

*Elle examine ensuite, en présentation commune les amendements CE149 et CE150 du rapporteur.*

**M. le rapporteur.** Ces amendements ont pour objet de renforcer le caractère d'ordre public des articles L. 145-15 et L. 145-16 du code de commerce en les soustrayant à la prescription biennale des actions en nullité posée à l'article L. 145-60 du même code.

**Mme la ministre.** Avis favorable. Ces amendements permettent de mieux protéger le locataire.

*La Commission adopte successivement les amendements CE149 et CE150.*

*Elle examine ensuite les amendements identiques CE100 de M. Frédéric Roig, CE122 de Mme Jeanine Dubié et CE198 de M. Thierry Benoit.*

**M. Frédéric Roig.** L'amendement CE100 vise à renforcer le pouvoir d'appréciation du juge en fonction de la conjoncture. En effet, le décret du 30 septembre 1953 visait initialement la valeur locative « équitable » mais cet adjectif a été supprimé par le décret du 3 janvier 1966. La valeur locative peut être plus élevée en période d'euphorie économique. Elle doit être modérée en période de crise. De fait, la jurisprudence s'adapte à la conjoncture et il est souhaitable de consacrer ce pouvoir modérateur du juge. Ce dernier doit être soumis à la loi équitable, non à la loi du marché spéculatif. Il est donc proposé d'ajouter le mot : « équitable » après les mots : « valeur locative ».

**M. Joël Giraud.** Même argumentation. L'amendement CE122 vise à introduire la notion d'équité en matière de valeur locative pour les baux commerciaux.

**Mme la ministre.** La fixation du loyer à partir de la valeur locative est une donnée fondamentale du régime des baux commerciaux. Cette valeur est notamment déterminée d'après « les prix couramment pratiqués dans le voisinage ». Même si l'objectif des amendements est louable, il n'apparaît pas souhaitable d'adjoindre à cette notion le terme



« équitable », qui n'est pas juridiquement défini et pourrait donner lieu à des divergences d'interprétation en cas de litige, aggravant ainsi le contentieux.

**M. le rapporteur.** Même avis, même si je comprends l'objectif visé.

*Les amendements sont retirés.*

**Article 2** (articles L. 145-34 et L. 145-38 du code de commerce) : *Généralisation de l'application de l'indice des loyers commerciaux (ILC) et de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)*

*La Commission adopte l'article 2 sans modification.*

## **Après l'article 2**

*La Commission examine, en discussion commune, les amendements CE33 de M. Lionel Tardy et CE74 de M. Daniel Fasquelle, ainsi que les amendements CE183 et CE202 de M. Thierry Benoit.*

**M. Lionel Tardy.** Le principe du plafonnement limite la variation à la hausse ou à la baisse du loyer renouvelé. Il n'est cependant pas applicable en cas de tacite reconduction du bail lorsque la durée de celui-ci excède douze ans, ou d'un bail commercial conclu pour une durée supérieure à neuf ans. C'est une source d'insécurité juridique pour de nombreux commerçants, car le déplafonnement entraîne généralement une augmentation du loyer.

**M. Daniel Fasquelle.** Il faut permettre à tous les commerçants de bénéficier des règles de plafonnement des loyers.

**M. Thierry Benoit.** Même argumentation pour l'amendement CE183. Quant à l'amendement CE202, il vise à assurer l'application du plafonnement pour les baux d'une durée inférieure à douze ans.

**Mme la ministre.** Le bailleur peut demander le déplafonnement du loyer dans trois cas : une forte évolution des facteurs locaux de commercialité ; une présence effective du locataire pendant plus de douze ans ; un bail d'une durée supérieure à neuf ans, si cette durée est prévue dès le contrat initial.

Il arrive que la reconduction tacite donnant lieu au déplafonnement ne soit pas anticipée : elle peut résulter d'une négligence ou d'un oubli des deux parties, qui n'ont pas procédé au renouvellement en temps et en heure. En améliorant l'information des locataires sur les échéances du bail à ne pas manquer, nous pourrions les aider à mieux anticiper ces situations. Sur ces sujets complexes, la formation et l'information sont indispensables pour rendre nos mesures efficaces.

Dans le cas d'un bail d'une durée supérieure à neuf ans, la possibilité de déplaçonner le loyer est une contrepartie accordée au bailleur qui a consenti à conclure un bail long avec le commerçant. Cela participe de la liberté contractuelle. Le bail « 3-6-9 » est le plus protecteur. Si le commerçant accepte de s'éloigner de ce cadre, il sait par avance que son loyer pourra être déplaçonné. Nous devons préserver cette liberté contractuelle nécessaire aux professionnels, tout en corrigeant ses effets pervers afin de rétablir un équilibre entre les parties. C'est pourquoi le texte prévoit que les dérogations aux règles de plafonnement ne pourront conduire à des augmentations supérieures à 10 % pour une année.

Le Gouvernement est donc défavorable à ces amendements.

**M. le rapporteur.** J'y suis défavorable pour les mêmes raisons. Il faut éviter de déséquilibrer les relations contractuelles. Nous nous sommes posé la question de ces dérogations lors des auditions, mais nous avons considéré que leur suppression pourrait avoir des conséquences négatives sur les investissements.

*La Commission rejette successivement les amendements CE33, CE74, CE183 et CE202.*

**Article 3** (article L. 145-35 du code de commerce) : *Extension de la compétence des commissions départementales de conciliation en matière de baux commerciaux*

*La Commission examine, en discussion commune, les amendements CE151 du rapporteur et CE197 de M. Thierry Benoit.*

**M. le rapporteur.** Il s'agit de rendre facultatif le recours à une commission départementale de conciliation afin de permettre aux parties d'aller directement devant le juge si elles le souhaitent. Pour éviter de retarder artificiellement la procédure judiciaire, la saisine en matière de loyers doit intervenir dans les six mois à compter de la date d'effet de la révision ou du renouvellement.

**M. Thierry Benoit.** Je propose de simplifier la procédure sans remettre en cause les garanties offertes aux commerçants, et en particulier de permettre l'extension de la compétence des commissions départementales de conciliation prévue par le texte tout en la rendant facultative, et de confirmer ainsi la jurisprudence de la Cour de cassation, qui a estimé que cette saisine n'était pas obligatoire.

**Mme la ministre.** Si l'on s'en tient à une lecture littérale de l'article L. 145-35 du code de commerce, la saisine de la commission départementale de conciliation en matière de baux commerciaux est obligatoire avant de porter le contentieux devant le tribunal. Toutefois, ce recours préalable a été précisé par la jurisprudence de la Cour de cassation, qui admet la saisine directe du tribunal et, de ce fait, rend facultative la saisine de la commission de conciliation. L'état actuel du droit, contradictoire en apparence, est néanmoins stabilisé. Il laisse *de facto* aux bailleurs et aux locataires la liberté de saisir la commission de conciliation ou d'aller directement devant le tribunal.

Avant de modifier le code de commerce pour concilier la règle de droit et la pratique, il est nécessaire de procéder à une étude préalable de la mise en œuvre de ce dispositif et d'en

tirer toutes les conséquences. Je suggère donc le retrait de ces amendements, afin que nous prenions le temps d'expertiser le sujet avant la séance publique.

*Les amendements sont retirés.*

*La Commission est saisie des amendements identiques CE34 de M. Lionel Tardy, CE75 de M. Daniel Fasquelle et CE184 de M. Thierry Benoit.*

**M. Lionel Tardy.** La commission départementale de conciliation des baux commerciaux intervient dans les litiges sur les baux commerciaux concernant uniquement les cas de renouvellement après neuf ans. Si le juge est saisi parallèlement, il ne peut statuer tant qu'elle n'a pas rendu son avis. Néanmoins, si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois, elle est dessaisie.

Si la suppression du dé plafonnement du loyer en cas de tacite reconduction ou de bail d'une durée supérieure à neuf ans est demandée, ce délai devient trop long. Il est donc proposé de le ramener à deux mois.

**M. Daniel Fasquelle.** Même argumentation.

**M. Thierry Benoit.** L'amendement CE184 est défendu.

**Mme la ministre.** Je suis d'autant moins favorable à la réduction du délai dont disposent les commissions départementales de conciliation pour rendre leur avis que le projet de loi vise à étendre leur compétence aux litiges relatifs aux charges, aux états des lieux et aux travaux, lesquels nécessitent un examen technique approfondi.

**M. le rapporteur.** Avis défavorable. Un délai de deux mois serait trop court, en effet.

*La Commission rejette les amendements.*

*Puis elle adopte l'article 3 sans modification.*

## **Membres présents ou excusés**

### **Commission des affaires économiques**

Réunion du mardi 28 janvier 2014 à 17 heures

*Présents.* - M. Damien Abad, M. Frédéric Barbier, M. Thierry Benoit, M. Yves Blein, Mme Michèle Bonneton, M. François Brottes, M. André Chassaigne, M. Dino Cineri, Mme Jeanine Dubié, Mme Marie-Hélène Fabre, M. Daniel Fasquelle, M. Joël Giraud, Mme Pascale Got, M. Laurent Grandguillaume, M. Jean Grellier, M. Henri Jibrayel, M. Jean-Luc Laurent, Mme Annick Le Loch, Mme Annick Lepetit, M. Philippe Le Ray, Mme Marie-Lou Marcel, Mme Frédérique Massat, M. Kléber Mesquida, M. Hervé Pellois, M. François Pupponi, M. Frédéric Roig, M. Éric Straumann, M. Lionel Tardy, M. Jean-Charles Taugourdeau, Mme Catherine Troallic, M. Fabrice Verdier

*Excusés.* - M. Jean-Claude Bouchet, M. Thierry Lazaro, M. Jean-Claude Mathis

*Assistait également à la réunion.* - M. Michel Heinrich