



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

domaine privé

Question écrite n° 36206

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann expose à M. le ministre de l'intérieur les difficultés que peuvent rencontrer les communes pour gérer leur patrimoine privé lorsque celui-ci comporte des locaux commerciaux. Si en règle générale les communes consentent des baux soumis au décret du 30 septembre 1953, certaines souhaitent échapper à ce régime et établir des baux administratifs comportant des dispositions exorbitantes du droit commun. Elle lui demande si les communes et les preneurs ont la liberté de choisir entre le recours aux baux commerciaux ou aux baux administratifs.

Texte de la réponse

Les biens du domaine public ne peuvent faire l'objet d'un bail commercial. En revanche, les dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal s'appliquent, conformément au 4/ de l'article 2, aux baux des locaux ou immeubles appartenant au domaine privé de l'Etat, aux départements, aux communes et aux établissements publics. Ces collectivités sont donc en principe soumises, dans leurs relations avec des locataires commerçants répondant aux conditions de l'article 1er du décret ou avec les locataires entrant dans le cadre des premier et deuxième alinéas de l'article 2, à toutes les obligations du décret et ne peuvent envisager d'adaptation contractuelle des normes statutaires que dans les conditions prévues par ce texte. En l'état d'une jurisprudence constante du tribunal des conflits et des juridictions de l'ordre judiciaire et administratif, il n'en va autrement que si, en raison de l'existence de clauses exorbitantes du droit commun, le contrat présente un caractère administratif avec les conséquences qui en découlent sur la compétence juridictionnelle en cas de litige. Toutefois, faisant application de l'article 35 du décret du 30 septembre 1953, qui déclare nuls et de nul effet « ... les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec au droit de renouvellement », la Cour de cassation exerce son contrôle sur les situations dans lesquelles les collectivités publiques, pour s'affranchir du droit au renouvellement ou à l'indemnité d'éviction du preneur, prétextent d'une clause inhabituelle, insérée dans le contrat portant sur le domaine privé, à la seule fin de priver de tout effet l'article 35 précité (Civ. 1re, 4 juillet 1995, société olympique et M. Marcu c/ Cne de Calvi).

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 36206

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : intérieur

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 octobre 1999, page 5994

Réponse publiée le : 8 janvier 2001, page 194