



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 30404

Texte de la question

M. François-Michel Gonnot attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les inquiétudes de certaines entreprises commerciales à propos des propositions de réforme des textes relatifs aux baux commerciaux proposés par le groupe de travail mis en oeuvre sur ce sujet à l'initiative de propriétaires. Le droit des baux commerciaux constitue un formidable outil de dynamisme et fait ainsi du commerce français un secteur de pointe en Europe. Or, selon la lettre de cadrage adressée au groupe de travail, le statut des baux commerciaux aurait provoqué des effets pervers, dont aucun, en réalité, n'a jamais été prouvé par des éléments scientifiques et fiables qui justifieraient l'utilité d'une réforme. La durée d'origine du contrat et le droit au renouvellement constituent le socle de la réglementation, assurant au commerçant la stabilité du lien contractuel, primordiale pour ses investissements, et la pérennité de son entreprise. C'est pourquoi il convient de ne pas remettre en cause la durée du bail de neuf ans minimum qui s'avère être une période indispensable et minimum pour la rentabilisation de l'entreprise, pour son implantation et l'assurance de sa notoriété et de son image. De même, il conviendrait de maintenir la propriété commerciale. En effet, le droit à l'indemnité d'éviction, intitulé « propriété commerciale », constitue un obstacle, en France, contre les dérives semblables à celles constatées dans d'autres pays avec l'arrivée d'investisseurs immobiliers soucieux d'un rendement rapide avec pour objectif de revendre l'immeuble, et insensibles aux exigences de la stratégie commerciale à long terme de leurs locataires. De plus, il faut maintenir les libertés lors de la conclusion du bail initial et faire, en ce sens, la distinction entre le droit d'entrée et le pas de porte. Les professionnels s'inquiètent des conséquences d'une suppression soudaine de ces « pas-de-porte » lesquels constituent une garantie importante auprès des banques (nantissement du fonds de commerce, dont le droit au bail constitue un élément essentiel). Enfin, les professionnels commerciaux réclament un encadrement du loyer en cours de bail, et un encadrement du loyer en cours de renouvellement, la protection de la propriété commerciale étant nécessairement liée à un mode de fixation du loyer de renouvellement en cas de désaccord entre les parties. Il lui demande, en conséquence, si le Gouvernement entend réformer la législation des baux commerciaux et aimerait savoir quelles mesures il entend prendre pour maintenir la stabilité du lien contractuel et son équilibre financier.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice fait connaître à l'honorable parlementaire qu'un groupe de travail a été constitué, afin d'examiner les conditions permettant d'améliorer la législation sur les baux commerciaux. Ce groupe de travail est composé de magistrats, d'avocats, d'un professeur de droit, d'un notaire, de représentants de locataires, de bailleurs, d'investisseurs, de professionnels de l'immobilier, ainsi que de deux fonctionnaires de la direction des entreprises commerciales, artisanales et de services. Le groupe a notamment pour mission de réfléchir au champ d'application des baux commerciaux, aujourd'hui très étendu. Il doit également faire des propositions pour réduire le contentieux en ce domaine. Il a procédé à l'audition des principaux acteurs concernés, notamment des organisations de commerçants et d'artisans. Une réunion d'étape a eu lieu le 3 février 2004 au ministère de la justice, regroupant l'ensemble des membres du groupe de travail et les personnes précédemment auditionnées. Il a clairement été annoncé à cette occasion qu'il ne serait en aucun

cas touché aux principes fondamentaux régissant le statut des baux commerciaux : pas de porte, durée minimale du bail de neuf ans, droit au renouvellement, indemnité d'éviction et mode d'évaluation de celle-ci, plafonnement du loyer lors du renouvellement du contrat de bail. Le groupe de travail va désormais diriger ses travaux vers trois pistes principales : l'adaptation technique du bail commercial, dans le sens de la simplification et de l'apaisement des relations bailleur/preneur avec comme objectif de proposer un mode alternatif de résolution des conflits, la question de l'immobilier d'entreprise et des baux professionnels et les modalités de reprise des logements inoccupés attachés à un local commercial.

Données clés

Auteur : [M. François-Michel Gonnot](#)

Circonscription : Oise (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 30404

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 décembre 2003, page 9575

Réponse publiée le : 20 avril 2004, page 3066