



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 31505

Texte de la question

M. Jacques Domergue appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les inquiétudes suscitées chez certains commerçants par la révision annoncée des baux commerciaux. La commission Pelletier qu'il vient d'installer et dont les conclusions sont attendues pour avril 2004 devrait proposer des modifications majeures des textes régissant les baux commerciaux, notamment pour ce qui concerne les conditions nécessaires mettant un terme à la pratique des pas-de-porte. Acquis parfois au prix le plus fort en fonction de l'offre et de la demande soit au cédant, soit plus rarement au propriétaire des murs, l'acquisition de tels emplacements s'avère être une condition nécessaire et indispensable pour maintenir un réseau de distribution comme celui de France-Loisirs à un niveau pertinent de compétitivité. Si les pas-de-porte étaient demain supprimés, les entreprises et petits commerces, par exemple les partenaires libraires du réseau, subiraient une dévalorisation importante de leur patrimoine nullement compensée. Les conséquences en termes de perte de garantie auprès des établissements bancaires constitueraient en outre un préjudice majeur. Il lui demande en conséquence de bien vouloir lui assurer que l'ensemble des professionnels concernés par cette éventuelle réforme seront bien associés aux travaux de la commission constituée à cet effet et de bien vouloir lui préciser ses intentions sur la délicate question des pas-de-porte.

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. Jacques Domergue](#)

Circonscription : Hérault (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 31505

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 6 janvier 2004, page 39

Réponse publiée le : 20 avril 2004, page 3067