



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 38093

Texte de la question

Mme Maryse Joissains-Masini appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur la législation des baux commerciaux. Depuis cinquante ans, en France, le commerce s'est développé sur un équilibre entre les bailleurs et les commerçants dans lequel chaque opérateur pouvait trouver un levier de développement favorable à la croissance et à l'emploi. Remettre en cause cet équilibre pour répondre aux attentes immédiates de rentabilité de quelques groupes immobiliers internationaux, serait un choix catastrophique pour notre pays. Une fragilisation du droit au bail et en conséquence du fonds de commerce que les banquiers utilisent couramment comme garantie, aurait des conséquences directes sur le patrimoine des commerçants, des artisans et des professionnels du tourisme, avec pour effet de les marginaliser. Chaque année plusieurs milliers d'entre eux pourraient être privés d'une ressource importante au moment de prendre leur retraite. Elle lui demande de préciser sa position en ce qui concerne la libération des baux commerciaux.

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 était 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, dont la présidence était confiée à Me Philippe Pelletier, a procédé à l'audition des principaux acteurs concernés, notamment des organisations de commerçants et d'artisans. Il a remis le 5 mai dernier son rapport au garde des sceaux. Il propose de ne pas modifier les 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 fait quarante propositions, orientées dans trois directions principales : diminuer le recours au contentieux, développer la conciliation et simplifier le déroulement des procédures quand elles ne peuvent être évitées ; permettre la reprise des logements vacants aux étages supérieurs des commerces dans les centres-villes ; instaurer une liberté contractuelle, dans le cas du seul immobilier de bureaux, pour la durée du bail. Après une analyse du rapport par ses services, le garde des sceaux consultera les différentes parties prenantes, en particulier les commerçants, afin de décider du contenu et du calendrier des réformes à engager dans ce domaine.

Données clés

Auteur : [Mme Maryse Joissains-Masini](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (14^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38093

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 avril 2004, page 3027

Réponse publiée le : 15 juin 2004, page 4516