ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux commerciaux

Question orale n° 649

Texte de la question

M. Didier Quentin appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur le droit régissant les baux commerciaux. Une réforme du droit au bail actuellement en préparation suscite de fortes inquiétudes de la part des commerçants. Une modification radicale du cadre juridique des locaux commerciaux risque de mettre en péril la situation financière et immobilière de nombreux commerçants. C'est pourquoi il lui demande de lui indiquer les intentions du Gouvernement quant à une réforme du droit encadrant les baux commerciaux.

Texte de la réponse

RÉFORME DU DROIT DES BAUX COMMERCIAUX

Mme la présidente. La parole est à M. Didier Quentin, pour exposer sa question n° 649, relative à la réforme du droit des baux commerciaux.

M. Didier Quentin. Ma question s'adresse à M. le garde des sceaux, ministre de la justice.

En son absence, permettez-moi, madame la secrétaire d'Etat aux programmes immobiliers de la justice, d'appeler votre attention sur le droit régissant les baux commerciaux. Une réforme du droit au bail, actuellement en préparation, suscite de fortes inquiétudes chez les commerçants et les artisans. Une modification radicale du cadre juridique des locaux commerciaux risquerait en effet de mettre en péril la situation financière et immobilière de beaucoup d'entre eux.

Depuis cinquante ans, le commerce en France s'est développé sur la base d'un équilibre entre bailleurs et commerçants. Chaque opérateur peut y trouver les conditions d'un développement favorable à la croissance et à l'emploi. La remise en cause de cet équilibre pourrait se révéler un choix dommageable, en particulier pour de nombreux professionnels de la petite et moyenne distribution. Une fragilisation du droit au bail, et en conséquence du fonds de commerce que les banques utilisent couramment comme garantie, provoquerait une dépréciation substantielle du patrimoine des commerçants. Chaque année, plusieurs dizaines de milliers de commerçants, d'artisans et de professionnels du tourisme pourraient être privés d'une ressource importante au moment de prendre leur retraite, ce qui rendrait nécessaire une prise en charge par l'Etat.

En outre, si le bailleur contribue à la valorisation de son immeuble, les élus locaux y prennent part également, grâce aux aménagements urbains, de même - on ne le soulignera jamais assez - que les commerçants, dont le travail quotidien et les investissements matériels et immatériels contribuent à la valeur locative finale du local commercial.

Ainsi, même si une amélioration des textes peut toujours être envisagée, il apparaît qu'une atteinte aux

principes du décret de 1953 relatif aux baux commerciaux susciterait la ferme opposition de nombreux professionnels.
C'est pourquoi, madame la secrétaire d'Etat, dans un souci d'apaisement et de clarification, je vous serais très reconnaissant de bien vouloir m'indiquer les intentions du Gouvernement quant à une éventuelle réforme du droit encadrant les baux commerciaux.
Mme la présidente. La parole est à Mme la secrétaire d'Etat.
Mme la secrétaire d'Etat aux programmes immobiliers de la justice. Je vous prie, monsieur le député, d'excuser l'absence du garde des sceaux, qui m'a chargée de répondre à vos interrogations.
Vous avez appelé son attention sur les inquiétudes que suscite chez les commerçants la mission du groupe de travail sur la modernisation du droit des baux commerciaux, dont il a confié la présidence à Me Philippe Pelletier le 22 septembre dernier.
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 les 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 suivra désormais trois pistes principales : premièrement, l'adaptation technique du bail commercial afin de simplifier et d'apaiser les relations entre bailleur et preneur, l'objectif étant de proposer un mode alternatif de résolution des conflits ; deuxièmement, la question de l'immobilier d'entreprise et des baux professionnels ; troisièmement, les modalités de reprise des logements inoccupés attachés à un local commercial.
Mme la présidente. La parole est à M. Didier Quentin.
M. Didier Quentin. Je vous remercie, madame la secrétaire d'Etat, des précisions que vous venez d'apporter. Elles me paraissent de nature à rassurer les commerçants et les artisans quant à la pérennité du droit relatif aux baux commerciaux. En effet, vous avez annoncé qu'« il ne serait en aucun cas touché aux principes fondamentaux » qui le régissent.
Tous les éléments que vous avez évoqués vont dans le bon sens. Ils contribueront à simplifier et à apaiser les relations entre bailleurs et preneurs, ce qui est l'un des objectifs désormais assignés au groupe de travail mis en place par le garde des sceaux et dont la présidence, comme vous l'avez rappelé, a été confiée à Me Philippe Pelletier.

Données clés

Auteur : M. Didier Quentin
Circonscription : Charente-Maritime (5e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question orale

Numéro de la question : 649
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : justice
Ministère attributaire : justice

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 24 février 2004, page 1286
Réponse publiée le : 25 février 2004, page 1809
La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 24 février 2004