

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 avril 2025

SIMPLIFICATION DE LA VIE ÉCONOMIQUE - (N° 1191)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° 1641

présenté par

Mme Stambach-Terreoir, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani, M. Arenas, M. Arnault, Mme Belouassa-Cherifi, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Cadalen, M. Caron, M. Carrière, Mme Cathala, M. Cernon, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel, M. Coulomme, M. Delogu, M. Diouara, Mme Dufour, Mme Erodi, Mme Feld, M. Fernandes, Mme Ferrer, M. Gaillard, Mme Guetté, M. Guiraud, Mme Hamdane, Mme Hignet, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Lahmar, M. Laisney, M. Le Coq, M. Le Gall, Mme Leboucher, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lejeune, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Élisabeth Martin, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Mesmeur, Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Nosbé, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Piquemal, M. Portes, M. Prud'homme, M. Ratenon, M. Saint-Martin, M. Saintoul, Mme Soudais, M. Taché, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé et M. Vannier

ARTICLE 24 A

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Par cet amendement, les député.es du groupe LFI-NFP proposent de supprimer l'article 24 A, qui risquerait de limiter le droit de préférence du locataire dans le cadre de la cession d'un local commercial ou artisanal.

Le droit actuel prévoit que le propriétaire d'un local de cette nature a obligation d'informer le locataire, un commerçant enregistré au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers, dès lors qu'il souhaite vendre son local, ce qui vaut offre de vente. Le locataire a alors un mois pour se prononcer.

Le non-respect de ce droit entraîne la nullité de la vente. C'est pourquoi le Sénat, arguant l'existence d'une "incertitude juridique", a souhaité préciser les définitions de local à usage commercial et de local à usage artisanal concernés par le droit de préférence du locataire.

Or, s'il n'existe pas de définition légale de ceux auxquels il s'applique, la Cour de cassation a déjà eu l'occasion de le préciser. En proposant une définition légale de chaque type de local, et sous prétexte de réduire le nombre de contentieux en nullité et de notifications "par prudence" du propriétaire, le Sénat restreint de fait le champ de ce droit, dont l'appréciation ne sera plus laissée aux juges. Le rapport du Sénat précise bien que le but est par exemple "d'écarter les locaux à usage de bureaux ou encore les entrepôts".

Créé par la loi "Pinel" de 2014, ce droit vise pourtant à encourager le maintien des TPE commerciales et artisanales dans les centre-villes soumis à une forte pression immobilière. Or, les locaux à usage de bureaux sont parmi les plus concernés, et la jurisprudence de la Cour de Cassation les inclut bien dès lorsqu'ils visent une activité commerciale.

Couplé à d'autres dispositions de ce projet de loi, dont les très problématiques articles 25 et 25 bis qui renforceront notamment le déploiement en périphérie de supermarchés, cet article 24 A risque de participer à l'évincement toujours plus marqué des petits commerces des centre-villes. Pourtant, ces commerces de proximité sont essentiels. Ils remplissent notamment une fonction sociale, leur fermeture étant souvent décrite par les habitants comme la « mort » d'une ville. Leur disparition a un impact substantiel sur la vie des habitants des périphéries (perte du lien social, dépendance accrue à la voiture), en plus d'être coûteuse écologiquement. Sans oublier les conséquences sur les emplois locaux, le secteur du commerce représentant par ailleurs le premier employeur de France.