



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Resiliation

Question écrite n° 3888

Texte de la question

M. Etienne Pinte demande à M. le ministre de l'équipement, des transports et du tourisme de lui préciser les conditions dans lesquelles un locataire titulaire d'un bail commercial peut se prévaloir des dispositions de l'article L. 213-10, alinéa 3, du code de l'urbanisme après que la vente des murs a fait l'objet d'une préemption par la commune : premièrement, lorsque cette demande de résiliation du bail est faite tardivement (deux ans après la décision de préemption) et après avoir signé avec la commune un renouvellement du bail qui, entre-temps, était arrivé à échéance, alors même qu'aucun travail de restauration ou de transformation n'est prévu dans les lieux par la ville, propriétaire des lieux loués ; deuxièmement, dans l'affirmative, sur quelle base exacte les indemnités doivent-elles être calculées ? Plus précisément, il désire savoir si le montant des indemnités doit être calculé comme pour un locataire auquel le bailleur a donné congé, sans offre de renouvellement.

Texte de la réponse

Le dernier alinéa de l'article L. 213-10 du code de l'urbanisme prévoit que les locataires de locaux à usage commercial situés dans un bien acquis par voie de préemption peuvent, à tout moment, déclarer au titulaire du droit de préemption leur intention de quitter les lieux et de résilier le bail. Cette disposition est indissociable des deux premiers alinéas précédents, qui visent le cas où l'exercice du droit de préemption s'accompagne de l'exécution des travaux de restauration ou de transformation intérieure, voire de la démolition du local commercial. Dans ce cadre particulier, la faculté pour le commerçant de demander la résiliation de son bail constitue une protection élémentaire. Mais cette protection est la conséquence directe et nécessaire de l'exécution des travaux et de l'impossibilité pour le commerçant d'exercer ses activités. Les indemnités auxquelles peut prétendre le commerçant évincé sont indissociables des travaux exécutés au sein du local et de la nécessité d'évincer son occupant. En conséquence, et compte tenu des observations qui précèdent, un locataire titulaire d'un bail commercial ne pourra se prévaloir des dispositions de l'article L. 213-10 du code de l'urbanisme dès lors que son éviction n'est pas rendue nécessaire par l'exécution de travaux. Mais ce commerçant conserve bien entendu le bénéfice des dispositions du décret n° 53-906 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires, et notamment des indemnités dues en cas de congé ou de refus de renouvellement du bail.

Données clés

Auteur : [M. Pinte Étienne](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3888

Rubrique : Baux commerciaux

Ministère interrogé : équipement, transports et tourisme

Ministère attributaire : équipement, transports et tourisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 juillet 1993, page 2080

Réponse publiée le : 22 novembre 1993, page 4163