



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## baux commerciaux

Question écrite n° 39093

### Texte de la question

Mme Patricia Adam attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les inquiétudes des commerçants relatives à la réforme des baux commerciaux. En effet, ces professionnels estiment que toute mesure qui mettrait en cause la propriété commerciale provoquerait des bouleversements économiques et sociaux considérables. Par ailleurs, les commerçants craignent les conséquences tragiques pour une majorité d'entre eux qui découleraient de la libéralisation des baux commerciaux, dont seuls tireraient profit quelques groupes immobiliers internationaux, au détriment du plus grand nombre des entreprises commerciales de taille plus réduite. D'autre part, le fonds de commerce, dont le droit au bail est un élément essentiel, représente une garantie nécessaire pour les organismes bancaires et une ressource importante lors des départs à la retraite des commerçants. Elle lui demande donc de préciser les mesures envisagées afin de rassurer ces professionnels et visant à éviter que cette réforme des baux commerciaux ait pour effet de pénaliser les professionnels exploitant les surfaces commerciales les plus petites.

### 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 afin de décider du contenu et du calendrier des réformes à engager dans ce domaine.

### Données clés

**Auteur :** [Mme Patricia Adam](#)

**Circonscription :** Finistère (2<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 39093

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé** : justice

**Ministère attributaire** : justice

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 11 mai 2004, page 3422

**Réponse publiée le** : 15 juin 2004, page 4518