



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## baux commerciaux

Question écrite n° 39458

### Texte de la question

M. Jean-Louis Idiart attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur la réforme envisagée de la législation relative aux baux commerciaux. Le groupe de travail chargé de réfléchir sur l'opportunité d'une mise à jour de la législation sur les baux commerciaux a rendu ses premières conclusions en février 2004. Les commerçants locataires et enseignes de la distribution sont inquiets de voir naître toute mesure qui mettrait en cause les principes du décret de 1953 relatifs aux baux commerciaux. Cette réforme de la propriété commerciale risque de provoquer de graves désordres économiques et sociaux. Ainsi, fragiliser le droit au bail en vigueur serait menacer l'équilibre entre les bailleurs et les commerçants et supprimer un levier de développement favorable à la croissance et à l'emploi. Cette réforme risque de bouleverser l'évolution de la valeur locative du fonds de commerce après plusieurs années d'activité. Pourtant, la valeur locative finale du local commercial constitue le produit d'un travail quotidien, la somme d'investissements matériels et immatériels importants. Au moment de prendre leur retraite, ce patrimoine représente souvent une des ressources sur lesquelles comptent chaque année plusieurs dizaines de milliers de commerçants, d'artisans et de professionnels du tourisme. C'est la raison pour laquelle ils craignent une libéralisation des baux commerciaux qui ne respecte plus l'équilibre entre les parties. Afin de rassurer l'ensemble de ces professionnels, il lui demande quelle est la position du Gouvernement sur ce dossier, de bien vouloir lui préciser les points sur lesquels porteront les adaptations législatives et il souhaite enfin que s'engage un véritable débat avec les intéressés avant que ces conclusions soient rendues publiques.

### 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 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 dont la présidence a été confiée à maître Philippe Pelletier a procédé à l'audition des principaux acteurs concernés, notamment des organisations de commerçants et d'artisans. Le groupe de travail 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 de 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** : [M. Jean-Louis Idiart](#)

**Circonscription** : Haute-Garonne (8<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 39458

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : justice

**Ministère attributaire** : justice

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 18 mai 2004, page 3593

**Réponse publiée le** : 6 juillet 2004, page 5171