ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 71071

Texte de la question

M. Michel Raison attire l'attention de M. le ministre des petites et moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat et des professions libérales sur les dérives liées aux baux précaires dans le cadre d'activités commerciales. En effet, de nombreux abus sont constatés dans la location à titre précaire en vue d'exercer des activités commerciales fortement préjudiciables aux consommateurs. Les activités commerciales en question consistent à attirer les consommateurs par des campagnes systématiques (distribution de prospectus, démarchage à domicile, par téléphone ou courrier, jeux-concours ou promesses de cadeaux) afin de vendre des produits à des prix plus élevés que ceux du marché en proposant des remises importantes sur la base de prix de référence artificiellement gonflés. Une fois le stock de marchandises écoulé, les établissements se livrant à de telles pratiques disparaissent du marché, profitant de la précarité du bail auxquels ils ont souscrit et ne laissant dès lors aucun recours aux consommateurs éventuellement lésés. Le succès de ces pratiques est tel que de véritables réseaux se sont structurés, en particulier dans le secteur de l'ameublement, échappant à la réglementation commerciale, fiscale et du travail. Les moyens judiciaires et administratifs habituels ne suffisent plus à endiguer ce phénomène peu saisissable qui profite de la possibilité parfaitement légale d'exercer des activités commerciales dans des locaux commerciaux loués à titre précaire. Lors de la discussion du projet de loi en faveur des petites et moyennes entreprises, un amendement a été proposé afin de soumettre les titulaires de baux précaires à l'obligation d'afficher de façon permanente la date de début et de fin du bail, les informations relatives à l'identité, l'adresse et à la dénomination sociale du vendeur et le numéro unique d'identification de l'établissement commercial. Ces informations devaient également figurer sur tous les documents commerciaux et publicitaires. Cet amendement n'a pas été retenu, le ministre ayant précisé que cette question délicate a fait l'objet du rapport Pelletier en avril 2004 et qu'elle demande à être examinée de façon plus approfondie. Aussi, il souhaiterait connaître les conclusions du rapport Pelletier sur les dérives liées aux baux précaires et il lui demande quelles mesures il compte prendre afin de remédier à ce type de vente tout en préservant le bon usage du régime de la location de locaux à titre précaire, dont le besoin est par ailleurs incontestable.

Texte de la réponse

Le régime des baux dits précaires est issu de l'article L. 145-5 du code de commerce. En vertu de ce texte, les parties au contrat peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger au statut de droit commun des baux commerciaux, à la condition que le bail soit conclu pour une durée, au plus, égale à deux ans. Ce régime particulier a pour objectif de permettre aux parties qui ne souhaitent pas soumettre le fonds de commerce au statut des baux commerciaux de ne s'engager que pour une brève durée, quitte à éventuellement proroger le contrat au-delà du délai initialement prévu et ainsi le soumettre au droit commun. Le régime actuel offre donc la souplesse et la simplicité indispensables aux relations commerciales. Le groupe de travail présidé par maître Pelletier, avocat, qui avait pour mission d'examiner l'ensemble du statut des baux commerciaux en vue d'y apporter d'éventuelles améliorations, a étudié, entre autres, la question des baux précaires. A cette occasion, les membres du groupe de travail, qu'ils soient juristes spécialistes des baux commerciaux, praticiens du droit ou représentants d'organisations professionnelles représentatives du commerce, n'ont aucunement fait mention

de dérives du bail précaire. Ces éventuels abus n'ont, d'ailleurs, pas, non plus, été évoqués à l'occasion des nombreuses auditions effectuées par le groupe. La possibilité de procéder à plusieurs renouvellements de baux précaires à l'intérieur de la période de deux ans fixée par l'article L. 145-5 a été examinée, alors que la législation actuelle fait tomber sous le coup du droit commun tout renouvellement de bail précaire. Cette proposition ainsi que les autres préconisations du groupe de travail sont à l'étude tant au niveau des pouvoirs publics qu'au sein des organisations professionnelles concernées. C'est pourquoi, en cas d'informations complémentaires décrivant des abus avérés, précis, répétés et concordants ayant pour origine l'insuffisance de l'encadrement du régime des baux précaires, une adaptation de la législation en vigueur pourrait être mise à l'étude.

Données clés

Auteur : M. Michel Raison
Circonscription : Haute-Saône (3e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 71071
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : PME, commerce, artisanat et professions libérales
Ministère attributaire : PME, commerce, artisanat et professions libérales

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 26 juillet 2005, page 7309
Réponse publiée le : 14 février 2006, page 1664