



# ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

## Baux commerciaux

Question écrite n° 15147

### Texte de la question

M Bernard Pons expose a M le garde des sceaux, ministre de la justice, la situation d'un hotelier, locataire de l'immeuble qu'il exploite. Cet immeuble ayant ete mis en vente, l'exploitant a fait connaitre son souhait de se porter acquereur. Or la vente a ete realisee au profit d'un autre acquereur et l'immeuble a fait l'objet de cessions successives, alors que dans le meme temps une procedure en indemnite d'eviction etait engagee. Le dernier acquereur en date etant en situation de reglement judiciaire, l'exploitant se trouve dans l'incertitude la plus complete quant a la date de son depart, la date de versement de l'indemnite d'eviction et quant a la solvabilite du bailleur. Une telle situation d'insecurite compromet bien evidemment les conditions d'exploitation du fonds de commerce et l'exploitant s'est a nouveau porte acquereur de l'immeuble. Or il apparait qu'une fois encore des investisseurs vont etre preferes a l'occupant des murs. Ce cas particulier pose le probleme plus general de la defense des commercants locataires lors de la vente de l'immeuble qu'ils exploitent. Il lui signale egalement que, dans le cas d'une eviction, le commercant doit verser sur le montant de l'indemnite qu'il percoit des plus-values et des frais d'enregistrement qui grevent d'autant le capital dont il dispose pour une nouvelle installation. Il lui demande donc s'il n'estime pas souhaitable de renforcer la securite des commercants locataires, en prevoyant a leur profit un droit de preference en cas de vente qui permettrait d'assurer la perennite de l'outil de travail. Il lui demande egalement, en accord avec son collegue le ministre delegue charge du budget, s'il ne serait pas possible de supprimer la plus-value dans le cas d'une eviction.

### Texte de la réponse

Reponse. - L'instauration, au profit du locataire commercant, d'un droit de preference en cas de vente de locaux ou est exploite le fonds de commerce est une mesure qui ne pourrait que remettre en cause l'equilibre general que realise le decret du 30 septembre 1953 relatif aux baux commerciaux dans les droits et obligations respectifs des parties au contrat. Elle n'est donc pas actuellement envisagee de meme que la suppression de la plus-value sur l'indemnite d'eviction.

### Données clés

**Auteur :** [M. Pons Bernard](#)

**Circonscription :** - Rassemblement pour la République

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 15147

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** justice

**Ministère attributaire :** justice

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 3 juillet 1989, page 2996