

Vers une modernisation du régime juridique des baux commerciaux

Les « États généraux des baux commerciaux » se sont déroulés le 24 octobre 2013, à l'université Paris-Dauphine : à l'occasion des soixante ans du décret du 30 septembre 1953, et alors que les modes de distribution ont considérablement évolué, une modernisation du régime juridique de ces baux s'impose. Notaires, avocats, experts, professeurs et magistrats ont formulé des propositions en vue de favoriser la liberté contractuelle et d'assurer l'équilibre des relations locatives. Les actes de cette journée seront publiés par LexisNexis. On peut aussi en faire la demande à bauxcommerciauxetatsgeneraux@lexisnexis.fr



États généraux des baux commerciaux à l'université Paris-Dauphine, amphithéâtre Edgar Faure



Ces « États généraux des baux commerciaux », réalisés en partenariat avec l'Institut Droit Dauphine et la revue Loyers et copropriété, ont eu lieu sous l'égide de Joël Monéger, professeur à l'université Paris-Dauphine, Philippe Pelletier, avocat, Philippe-Hubert Brault, avocat, Didier Coiffard, notaire et vice-président du Conseil supérieur du notariat, Louis Rozès, professeur émérite, et Pierre Garbit, magistrat honoraire.

Ouvrant les débats, Philippe Pelletier a rappelé les propositions de 2003, dont seules 30 % ont abouti à une réforme. Ces États généraux étaient donc une belle occasion pour de nouvelles réflexions. Durant la journée, les différentes commissions se sont succédé à la tribune, provoquant parfois de vifs débats, débouchant sur des contre-propositions de l'auditoire, très inspiré par la richesse des travaux de chaque groupe.

La première commission s'est exprimée notamment sur l'obligation de délivrance en matière de bail commercial. Il ne suffit pas au bailleur de délivrer le local au locataire, encore doit-il lui permettre d'exploiter l'ac-

tivité autorisée. La deuxième commission est, quant à elle, revenue sur l'évolution du loyer en cours de bail, constatant que les clauses d'indexation suscitent actuellement d'importants contentieux. Aussi, souhaiterait-elle mettre fin à la dualité Indice des Loyers Commerciaux (ILC) / Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT). Évoquant les aspects procéduraires, la troisième commission est favorable au maintien de la procédure sur mémoire, mais suggère quelques aménagements souhaitant que les mémoires soient dispensés de notification lorsque la partie concernée est représentée par un avocat. La quatrième commission, appelant à plus de liberté contractuelle, s'est prononcée sur les durées du bail commercial, proposant qu'il ne s'agisse plus d'une condition du déplaçonnement. La suppression du bail dérogatoire au profit d'un mécanisme optionnel de résiliation triennale a été suggérée.

Rendant hommage à Bruno Boccara et Jacques Béguin, Joël Monéger a synthétisé les débats et rappelé que le juriste était un petit artisan qui devait garder un œil critique sur l'objet qu'il avait créé.

**Christine Lebrun, rédactrice en chef
Loyers et copropriété, gamme immobilier,
et Caroline Pichowicz**

Entretien avec Didier Coiffard, Antoine Dejoie et Frédéric Phan Thanh

Didier Coiffard, notaire à Oyonnax, vice-président du Conseil supérieur du notariat, modérateur de la deuxième session de ces États généraux, ainsi qu'Antoine Dejoie, notaire à Vertou, et Frédéric Phan Thanh, notaire à La Baule, tous deux intervenants dans la quatrième session, répondent à nos questions en matière de baux commerciaux et de pratique notariale.

La Semaine Juridique : Quel était l'objectif de ces États généraux ?

Didier Coiffard : S'inspirant des États généraux de 1789, le professeur Monéger a souhaité organiser ceux des baux commerciaux, à l'occasion du soixantième anniversaire du décret instaurant le statut. L'objectif était « de pouvoir en montrer les ombres et les lumières, d'en affirmer les certitudes, comme les incertitudes, d'en dire les qualités, comme d'en relever les imperfections ». Des universitaires, magistrats et praticiens ont été réunis en groupes pour réfléchir à une partie du statut. Ils avaient toute liberté de faire des propositions d'amélioration.

La Semaine Juridique : Que pensez-vous de l'organisation autour de cahiers de doléances ?

Antoine Dejoie : C'est une formidable idée de réunir, autour de ce sujet, universitaires et praticiens du bail commercial. Ces professionnels pratiquent régulièrement cette matière, à la fois en tant que conseil du bailleur, mais aussi du preneur. La formule est originale et permet un foisonnement d'idées.

La Semaine Juridique : Durée du bail et liberté contractuelle : que peut/doit conseiller le praticien ?

Frédéric Phan Thanh : Le praticien doit interroger les parties pour savoir si la durée de neuf années est adaptée à leur projet. Il peut leur proposer un bail de courte durée, ou un bail d'une durée supérieure à neuf années. Mais les conséquences juridiques et financières peuvent être importantes, quand le praticien essaie de « sortir » des neuf ans, aussi a-t-on tendance à sécuriser



De gauche à droite : Frédéric Phan Thanh, Didier Coiffard et Antoine Dejoie

le contrat en conseillant de rester sur cette durée.

Antoine Dejoie : La prudence est de mise : si le bail comporte des clauses trop personnalisées, les parties sauront-elles les gérer, le moment venu ?

La Semaine Juridique : Que dire des évolutions du loyer en cours de bail et lors du renouvellement ?

Frédéric Phan Thanh : Le système actuel est complexe avec le jeu du plafonnement : là encore, les règles actuelles sont piégeuses pour les acteurs du bail. Le plafonnement n'empêche pas théoriquement toute évolution, mais la pratique montre que ce mécanisme génère le *statu quo* et cause des contentieux. Ne faudrait-il pas simplifier les règles pour éviter le déplafonnement imprévu ?

La Semaine Juridique : Faudrait-il supprimer le statut ? Quelles pistes d'évolution envisager ?

Antoine Dejoie : Le statut ne doit pas être supprimé, car les relations bailleur/locataire doivent rester encadrées. Il paraît bien adapté lorsque les relations et forces écono-

miques bailleur/locataire sont équilibrées. On peut s'interroger, lorsque ce n'est plus le cas. Le statut est-il adapté aux centres commerciaux où le bailleur propose généralement un bail commercial-adhésion à ses conditions, sans marge de discussion pour le candidat-locataire ?

La Semaine Juridique : Que penser du droit de préemption en matière de baux commerciaux ?

Didier Coiffard : Face à la disparition de certains commerces, notamment de proximité, le législateur a créé le droit de préemption des mairies lors des cessions de baux commerciaux. Mais les mairies n'ont pas l'habitude, ni les outils, pour gérer un commerce. L'un des membres du personnel communal pourra-t-il exploiter un commerce de bouche préempté, par exemple ? Par ailleurs, le statut de fonctionnaire territorial interdit tout acte de commerce. Ce droit de préemption ne semble donc pas le bon outil. D'ailleurs, peu de communes l'ont mis en place.

Propos recueillis par Catherine Larée