

Du premier au deuxième colloque

VERS UNE RÉFORME DU CODE DE COMMERCE

Propositions pour adapter le juridique à la réalité économique

La compagnie nationale des experts de justice immobiliers (Cneji), la Compagnie des experts en immobilier commercial et d'entreprise près la cour d'appel de Paris (Ceice) et l'Association des avocats du droit de la propriété commerciale (Aadpc) organisent un deuxième colloque au Palais du Luxembourg le 23 mai 2025. Le premier s'était tenu le 9 juin 2023. Les temps ont changé, le débat s'est nourri d'impératifs sociaux et économiques. Les acteurs ont pris conscience des adaptations nécessaires. En prélude à cet événement tout proche, voici quels en sont les enjeux.

Par Patrick Colomer, expert près la cour d'appel de Paris, agréé par la Cour de cassation et vice-président de la Cneji (Colomer Expertises)

Le colloque approche et les propositions qui seront discutées au Palais du Luxembourg le 23 mai sont le résultat de plusieurs constats

- Le commerce connaît une phase délicate, la matière des baux est très technique et le gouvernement éprouve des difficultés de «simplification». Sans consensus entre propriétaires et locataires, réformer est en effet un leurre. Le régime de la propriété commerciale a vocation à protéger les activités du locataire, raison pour laquelle l'ordre public

lui permet de céder son droit au bail, mais simultanément avec la cession de son fonds d'une part, et en cas d'éviction d'obtenir l'indemnisation de son préjudice d'autre part.

- Le commerce a considérablement évolué depuis le décret du 30 septembre 1953 : apparition des centres commerciaux et des parcs d'activité commerciale, du e-commerce... Les réformes successives du Code de commerce n'ont pas intégré ces évolutions. La liberté contractuelle paraît convenir tant aux bailleurs



qu'aux locataires ; mais la jurisprudence a dû se pencher sur de nombreuses difficultés, préludes à controverses, créatrices d'incertitudes, notamment sur les loyers binaires (fixe + quote-part du chiffre d'affaires), lesquels n'existaient pas en 1953, et qui sont toujours ignorés du Code de commerce.

- Le principe est que propriétaire et locataire ne sont pas associés. Ils sont pourtant contraints à un partenariat obligé par des règles où l'ordre public n'est pas absent.

- A une époque où les crises économique, sociale, environnementale, politique... se succèdent et s'entremêlent, la capacité à réformer est menacée. Il faut pourtant préserver et pérenniser l'activité des locataires sans pour autant négliger les investissements des bailleurs.

- Les lieux de commerce doivent se réinventer à l'ère d'Internet, de la baisse du pouvoir d'achat et du changement des modes de consommation. La loi doit s'adapter et corriger les écueils de la réforme de 2014 – qui a été faite sans les professionnels. A titre d'exemple, l'étalement de l'augmentation des loyers de renouvellements par paliers de 10 % de l'ancien loyer, censée protéger les locataires, a entraîné une forte augmentation des évictions. C'est devenu un «à qui perd gagne» !

- La diminution de la vacance des boutiques ne peut être réglée que par une réforme réfléchie du Code de commerce. Comment, par exemple, concilier l'augmentation des indices en période de baisse des valeurs locatives, créateur d'un prix supérieur à ces valeurs à tel point que les loyers indexés dépassent fréquemment la valeur locative de marché.

- Les loyers binaires, sources d'une jurisprudence abondante, ont été oubliés lors de la réforme de 2014 et il faut également s'interroger sur les difficultés propres au refus de renouvellement ou encore à la détermination d'indemnités d'occupation...

- Depuis la crise sanitaire l'usage est de privilégier le loyer «pur» le plus élevé possible, ce qui entraîne des locations au prix du marché sans versement d'un droit d'entrée et des diminutions des valeurs de droit au bail.

- La valeur locative de marché, ignorée dans le Code de commerce, trouve écho chez les professionnels usant de leur liberté contractuelle.

- Faut-il légiférer, et notamment par des dispositions d'ordre public, réfléchir sur les modalités de renouvellement, les loyers peuvent-ils excéder cette valeur locative, ce qui est le cas notamment lorsqu'il existe des clauses planchers ?...

- Dans le prolongement du colloque de 2023, l'objectif est d'instaurer un dialogue et de réfléchir entre professionnels, avocats et experts, mais aussi bailleurs et locataires, pour envisager, puis proposer des solutions concrètes.

- Toute réforme doit s'inscrire dans une perspective de long terme, ce qui implique une réflexion commune pour établir un équilibre entre les deux agents économiques que sont les bailleurs et preneurs. Les déséquilibres existent néanmoins en nombre, tant d'un côté que de l'autre : une réflexion quant à un rééquilibrage s'impose afin d'éviter toute incertitude.

Ces questions et bien d'autres seront évoquées lors du colloque, de larges plages horaires de débat avec la salle étant prévues. Le régime de la propriété commerciale ne peut plus ignorer le marché, émergence de la liberté contractuelle. Les contours de ce marché doivent faire l'objet de déterminations, afin de permettre aux experts, aux juges et aux deux parties au bail d'être «éclairés» et non «aveuglés» ! Au-delà des éventuels clivages, l'ambition de cette rencontre est d'être un espace de dialogue, de construction du compromis et de défense de l'intérêt général de toutes les parties prenantes, dans un monde en perpétuel mouvement. Le cadre du Palais du Luxembourg s'y prête merveilleusement. ■



COLOMER
EXPERTISES