

L'OCCUPATION TEMPORAIRE DES LOCAUX VACANTS

Marc Ganilsy

Chargé d'enseignement à l'université Paris II – Panthéon Assas, avocat au barreau de Paris

Pauline Le More

LL.M., avocate au barreau de Paris

Dans ces colonnes¹, nous appelons de nos vœux le législateur à faire preuve d'audace pour élaborer un dispositif innovant pour l'occupation des locaux vacants.

En effet, il est notoire que de nombreux bâtiments publics² et privés³ sont vacants dans l'attente d'une prochaine opération d'urbanisme, d'une vente immobilière, d'un changement d'affectation⁴, voire en raison d'un désintérêt ou d'un oubli...

(1) M. Ganilsy et P. Le More, AJDI 2016. 414.

(2) Projet de loi de finances pour 2015, Politique immobilière de l'État, Document de politique transversale faisant référence aux plus de 3,8 millions de mètres carrés vacants du parc immobilier de l'État, p. 246 ; Programme local de l'habitat de Paris 2011-2016, p. 102.

(3) Trop de bureaux vides en Île-de-France, *Le Monde*, 2 déc. 2014 ; Étude Cushman & Wakefield recensant 4,4 millions de mètres carrés de bureaux vacants en Île-de-France au 1^{er} trimestre 2014 ; Étude de l'APUR 2015 ayant recensé 147 immeubles vacants à Paris totalisant 370 000 mètres carrés. Le sénateur Alain Marc faisait état d'un « parc de bureaux vacants évalué à plus de 5 000 000 m² et d'un patrimoine public de locaux vacants coûteux à entretenir pour la collectivité, les perspectives d'exploitation demeurent considérables » (Amendement n° 833 du 12 juill. 2018 – www.senat.fr/amendements/2017-2018/631/Amdt_833.html).

(4) Selon l'art. 1384 F du code général des impôts, la transformation de bureaux en locaux à usage d'habitation peut donner droit à une exonération de taxe foncière pendant une durée de cinq ans.

(5) Art. 11 de la loi n° 2018-1021 du 23 nov. 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

(6) Sur proposition de l'Assemblée nationale, la commission sénatoriale déclarait être « attachée à encourager les dispositifs contractuels et volontaires, tels que la mise à disposition de locaux vacants par leurs propriétaires [...] » – Rapport n° 630 (2017-2018) de M^{me} D. Estrosi Sassone, fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 4 juill. 2018, p. 23 – www.senat.fr/rap/17-630-1/17-630-11.pdf

(7) Des dispositifs équivalents existent pour les terrains vacants – Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) – L'urbanisme temporaire : une solution d'hébergement, Lignes directrices, déc. 2015, <https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2016/11/habitat-temporaire-ecran.pdf>

(8) Art. 29, al. 1^{er}, de la loi n° 2018-1021 du 23 nov. 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

(9) Les résidents temporaires peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales.

(10) Ajouté par le Sénat.

(11) Confrontation du droit de propriété et du droit au logement – Étude réalisée par le service de documentation, d'études et du rapport, bureau du contentieux de la troisième chambre civile de la Cour de cassation, BICC 15 mars 2010, p. 6 (https://www.courdecassation.fr/IMG/pdf/Bicc_718.pdf) ; Civ. 3^e, 21 déc. 2017, n° 16-25.469, FS-P+B+I, AJDI 2018. 450.

(12) Amendement CE2199 – www.assemblee-nationale.fr/15/amendements/0846/CION-ECO/CE2199.asp

(13) Compte rendu intégral des séances du 31 mai 2018 – 3^e séance du 31 mai 2018, sous l'article 9 bis ; Rapport n° 971 du 19 mai 2018 sur le projet de loi, après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (n° 846), n° 971 – Assemblée nationale – www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/rapports/0971.pdf, p. 162.

(14) L. n° 89-462 du 6 juill. 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Rappelons que la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) se donne pour objectif de transformer 500 000 bureaux en logements avec un bonus de constructibilité de 30 % à titre d'incitation. Mais, entre la prise de la décision et la réalisation effective des travaux, la vacance risque de perdurer.

Dès lors, à côté de l'arme de la réquisition préfectorale⁵, le législateur propose aussi aux propriétaires de locaux vacants de s'organiser contractuellement et volontairement⁶ grâce à un dispositif légal original de « sécurisation » desdits locaux par des résidents temporaires.

L'article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MOLLE) prévoyait un dispositif expérimental, qui ne pouvait porter effet au-delà du 31 décembre 2018.

Sans prévoir de mesures transitoires, l'article 29 de la loi ELAN réoriente le dispositif expérimental jusqu'au 31 décembre 2023, lequel devrait faire, en principe, l'objet d'une évaluation.

■ Le cadre juridique de l'occupation temporaire des locaux vacants⁷

Ce dispositif est présenté comme visant « à assurer, sur l'ensemble du territoire et à titre expérimental, la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social »⁸.

La grande nouveauté du dispositif de la loi ELAN consiste à fixer un cadre juridique de l'occupation des locaux temporairement vacants, et ce aux fins de loger, d'héberger, de proposer des mesures d'insertion et d'accompagnement social à des résidents temporaires⁹. Un tel cadre juridique n'existait pas auparavant.

Mais c'est, évidemment, l'extension du dispositif au « logement »¹⁰ qui est la plus controversée puisque le dispositif ne s'appliquera plus seulement à l'utilisation de locaux commerciaux ou de bureaux vides et défraîchis dans l'attente d'une transformation. Répondant, peut-être, à des arrêts ayant défrayé la chronique¹¹, les auteurs de l'amendement parlementaire¹², devenu l'article 29 de la loi, expliquent, en séance publique, qu'un bailleur social a permis l'occupation temporaire de logements vacants par une association d'aide aux sans-abris¹³. On peut percevoir, sous de louables intentions, les risques de maintenir dans la précarité des personnes à l'intérieur de locaux d'habitation certes vacants, mais vétustes. En ouvrant le champ d'expérimentation au « logement », ce dispositif vient donc concurrencer le régime protecteur des locataires prévu par la loi du 6 juillet 1989¹⁴. Serait-il désormais possible de résider temporairement dans une chambre de 3 mètres carrés ? Les services de l'État devront être vigilants, sachant qu'ils

Serait-il désormais possible de résider temporairement dans une chambre de trois mètres carrés ?

n'ont plus mission depuis 2014 de contrôler chacune des opérations d'occupation temporaire.

Enfin, il est intéressant de relever que le législateur n'a pas souhaité restreindre le dispositif, puisqu'il a pris le soin d'ajouter l'adverbe « notamment » qui, dès lors, permet d'envisager positivement d'autres finalités non prévues par la loi. Ainsi, avant qu'il ne soit invalidé par le Conseil constitutionnel pour des raisons de pure forme, l'article 112 du projet de loi Égalité et citoyenneté en dernière lecture avait ouvert le champ de l'expérimentation à des fins artistiques¹⁵, ce qui constituait une revendication ancienne du monde de la culture¹⁶. Aussi, il ne devrait y avoir aucune objection à ce que le dispositif de l'article 29 de la loi ELAN puisse bénéficier à des artistes résidents¹⁷ sur des friches en instance de reconversion.

■ L'architecture contractuelle et réglementaire du dispositif

Ce dispositif repose sur l'existence d'une convention unissant le propriétaire de locaux vacants et un opérateur de la vacance, d'une part, et de plusieurs conventions entre ce dernier et des résidents temporaires, d'autre part, le tout sous le contrôle *ex ante* des services de l'État.

La convention entre le propriétaire et l'opérateur d'intermédiation de la vacance

Dans un premier temps, les opérations d'occupation temporaire font donc l'objet d'« une convention entre le propriétaire et un organisme public, un organisme privé ou une association qui s'engage à protéger et à préserver les locaux qui sont mis à sa disposition et à les rendre au propriétaire libres de toute occupation à l'échéance de la convention ou lors de la survenance d'un événement défini par celle-ci »¹⁸.

Dans la lignée de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové [ci-après « loi ALUR »], la durée maximale de l'occupation temporaire demeure fixée à « trois ans », avec possibilité de prorogation par période de un an « dès lors que le propriétaire justifie qu'à l'issue de l'occupation du bâtiment le changement de destination initialement envisagé pour les locaux ne puisse avoir lieu »¹⁹.

La convention devra mentionner expressément l'événement justifiant la fin de celle-ci, tel que l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, l'ordre de service de démarrage de travaux, la vente

des locaux. Par analogie, la convention d'occupation précaire dans le cadre de l'article L. 145-5-1 du code de commerce suppose, de jurisprudence constante, la justification précise du motif de précarité et de son maintien, sous peine de requalification de la convention en bail commercial²⁰.

Enfin, il est à noter que le seul cas de prorogation de la convention d'une année est justifié par l'attente du changement de destination des locaux, à l'exclusion de tout autre motif. Dans cette hypothèse, la convention pourra avoir une durée indéterminée jusqu'à l'obtention du changement de destination.

Les contrats de résidence temporaire entre l'opérateur de la vacance et les résidents temporaires

Dans un second temps, l'opérateur de la vacance mettra à la disposition de résidents temporaires tout ou partie des locaux vacants,

étant précisé que la loi ne définit pas précisément les types de locaux pouvant être mis à disposition.

Dans le schéma juridique envisagé, une telle convention met, *in fine*, à la charge des résidents temporaires une forme de gardiennage des locaux avec engagement de restitution au terme de la convention. D'ailleurs, le dispositif prévoit expressément que le résident temporaire, qui n'est pas considéré comme un locataire au sens de la loi du 6 juillet 1989, ne peut bénéficier d'aucun délai de grâce dès l'arrivée à terme ou la rupture du contrat de résidence temporaire²¹.

Ce sont d'ailleurs les arguments utilisés pour convaincre les propriétaires et assimilés de mobiliser leur foncier vacant.

C'est la raison pour laquelle, afin de protéger les résidents temporaires, les engagements réciproques des parties doivent figurer dans un contrat de résidence temporaire réglementé, qui nécessitera la publication d'un décret en Conseil d'État, notamment sur les clauses obligatoires et la forme du contrat²², les durées minimale et maximale de l'occupation, le montant maximal de la redevance pouvant être sollicitée auprès du résident temporaire²³, les modalités de rupture du contrat de résidence temporaire²⁴ résultant d'un motif légitime et sérieux, ou l'arrivée du terme de la convention²⁵.

Sous l'empire de la loi MOLLE de 2009, le dispositif avait été complété par un décret prévoyant déjà le cadre réglementaire du contrat de résidence temporaire²⁶. Toutefois, ce décret étant venu à expiration le 31 décembre 2018, l'autorité réglementaire est contrainte d'élaborer un nouveau décret d'application, lequel pourrait comporter des innovations juridiques notamment sur les quotas et la domiciliation des résidents temporaires, et ce en raison de la réorientation sociale du dispositif vers le logement²⁷. En tout état de cause, tant les conventions que les contrats de résidence temporaire ne pourront pas porter effet au-delà du 31 décembre 2023²⁸.

La durée maximale de l'occupation temporaire demeure fixée à « trois ans », avec possibilité de prorogation par période de un an

(15) Art. 112 de la loi Égalité et citoyenneté du 22 déc. 2016, qui fut invalidé le 27 janv. 2017 par le Conseil constitutionnel non pas sur le fond, mais pour un motif de pure forme (point 190) (<https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2017/2016745DC.htm>).

(16) Friches, laboratoires, fabriques, squats, projets pluridisciplinaires... : une nouvelle époque de l'action culturelle, rapport à M. M. Duffour, secrétaire d'État au patrimoine et à la décentralisation culturelle – www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/014000519/index.shtml

(17) www.paris.fr/aides-et-subsidations#le-dispositif-d-insertion-pour-les-artistes-parisiens-alocataires-du-rsa_2

(18) Art. 29, al. 3, de la loi n° 2018-1021 du 23 nov. 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

(19) Art. 29, al. 4, de la loi n° 2018-1021, préc.

(20) Civ. 3^e, 15 oct. 2014, n° 13-20.085, D. 2014, 2110, obs. Y. Rouquet ; 8 mars 2018, n° 16-22.078, AJDI 2018, 602, obs. P. Haas ; 17 mai 2018, n° 17-11.963, AJDI 2018, 607.

(21) Art. 29, al. 7, L. n° 2018-1021, préc.

(22) Art. 29, al. 5, L. n° 2018-1021, préc.

(23) Art. 29, al. 6, L. n° 2018-1021, préc.

(24) Art. 29, al. 7, L. n° 2018-1021, préc.

(25) Art. 29, al. 3, L. n° 2018-1021, préc.

(26) Décret d'application n° 2009-1681 du 30 déc. 2009 – www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2009/12/30/2009-1681/jo/texte

(27) J. Denormandie, secrétaire d'État : « Quand vous occupez un logement, vous avez une adresse, et cela change tout. Il devient dès lors plus facile de se réinsérer, d'effectuer des démarches administratives et de trouver un emploi » (*in* compte rendu intégral du Sénat du 17 juill. 2018 : discussion de l'art. 9 bis) – www.senat.fr/seances/s201807/s20180717s20180717_mono.html#Niv1_SOM4.

(28) Art. 29, al. 11, L. n° 2018-1021, préc.

L'octroi et le retrait de l'agrément par les services de l'État

La régulation de ce dispositif est confiée aux « services de l'État » qui auront, en amont, la charge d'agréer les opérateurs²⁹.

Il convient de rappeler que, sous l'empire de la loi MOLLE de 2009, les services de l'État devaient agréer ou refuser chaque opération de résidence temporaire. L'article 51 de la loi ALUR de 2014 a mis un terme à ce contrôle *ex ante*, en optant pour un agrément des opérateurs au regard de leurs compétences pour réaliser des travaux d'aménagement et pour organiser l'occupation des bâtiments.

Dans le cadre de la loi ELAN, l'agrément étatique demeure accordé « au vu de la compétence » des opérateurs « à mener des travaux d'aménagement et à organiser l'occupation de bâtiments par des résidents temporaires ».

Les services de l'État avaient publié une circulaire visant notamment à préciser les modalités et conditions de délivrance de l'agrément aux opérateurs. L'administration avait retenu trois critères principaux : d'une part, le respect du cadre juridique du dispositif, d'autre part, la sécurité et la salubrité des locaux, et, enfin, la dignité et le respect de la vie privée des résidents³⁰.

Mais le législateur a souhaité, dans le cadre de la loi ELAN et dans un souci d'intérêt général, rétablir un certain équilibre en conditionnant l'agrément public des opérateurs à des engagements plus sociaux envers les plus démunis.

Ainsi, pour obtenir l'agrément, l'article 29 de la loi ELAN ajoute un critère supplémentaire concernant les catégories de résidents temporaires devant aussi bénéficier du dispositif, à savoir « toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psy-

chique ou sociale »³¹. Si un tel engagement n'est pas impératif pour obtenir l'agrément, le législateur a entendu, néanmoins, privilégier les opérateurs vertueux qui prendront des engagements particuliers envers des personnes vulnérables.

Ainsi, il serait pour le moins étonnant que les services de l'État se contentent d'engagements volontaires purement formels des opérateurs et ne fixent pas, par voie de décret ou d'arrêté, un cadre juridique « en fonction des besoins des territoires », et ce pour satisfaire à la volonté du législateur et à l'intérêt général³².

Enfin, les services de l'État pourront également retirer l'agrément des opérateurs en cas de non-respect de leurs engagements, ce qui constitue une nouveauté par rapport au dispositif antérieur. La procédure et les modalités de retrait de l'agrément devraient être détaillées dans le décret d'application, étant rappelé qu'un « décret en Conseil d'État fixe les conditions et modalités d'application » de l'article 29 de la loi ELAN.

■ Le suivi et l'évaluation du dispositif expérimental

L'article 37-1 de la Constitution du 4 octobre 1958 précise que « la loi et le règlement peuvent comporter, pour un objet et une durée limités, des dispositions à caractère expérimental ».

Mais toute expérimentation suppose un suivi et une évaluation fine avant la poursuite ou la pérennisation d'un tel dispositif³³.

La loi ELAN décide de confier au gouvernement le soin de remettre au Parlement un rapport d'évaluation du dispositif au plus tard six mois avant le terme de l'expérimentation³⁴, soit au plus tard le 30 juin 2023.

Pour parvenir à cela, ce sont les services de l'État chargés d'agréer les opérateurs³⁵ qui devront suivre et évaluer le dispositif expérimental.

Ainsi, les services d'agrément seraient les services de suivi et d'évaluation, ce qui appelle trois remarques.

D'une part, on peut s'interroger sur le choix de confier aux mêmes services le soin d'agréer, de suivre et d'évaluer, étant rappelé que le dispositif expérimental de la loi MOLLE de 2009 n'a pas fait l'objet de l'évaluation annuelle, comme initialement prévu, ou biennale, comme voulu ultérieurement par la loi ALUR de 2014 ; évaluation qui devait être réalisée par les mêmes services de l'État avec dépôt d'un rapport au Parlement³⁶.

D'autre part, la loi dispose que le suivi et l'évaluation seront réalisés, non pas par un service unique, mais par plusieurs services de l'État, ce qui permettrait alors de constituer un « pool » de services de l'État, dont certains pourraient recevoir mission d'agréer les opérateurs et d'autres de suivre et d'évaluer le dispositif dans sa globalité.

À cet égard, rattaché au Premier ministre, le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées (HCLPD)³⁷ pourrait être l'un des services étatiques, le plus qualifié, pour suivre, voire évaluer, de façon objective et transparente, la mise en œuvre du dispositif pour les personnes vulnérables, pour vérifier la nature des engagements pris par les opérateurs sur l'ensemble des territoires ou encore pour alerter les parlementaires sur les éventuelles dérives³⁸. D'ailleurs, dans le cas d'une procédure de retrait d'agrément³⁹, l'avis du HCLPD pourrait également s'avérer utile pour apprécier le non-respect des engagements pris par les opérateurs.

Ainsi, ce pool de services d'agrément, de suivi et d'évaluation serait en mesure d'éclairer au mieux et contradictoirement le gouvernement afin qu'il puisse remettre, le moment venu, son rapport

Le législateur a entendu privilégier les opérateurs qui prendront des engagements envers des personnes vulnérables

[29] Art. 29, al. 2, L. n° 2018-1021, préc.

[30] Circulaire du 26 nov. 2010 relative à l'application de l'article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, visant à assurer, à titre expérimental, la protection et la préservation de locaux vacants par occupation par des résidents temporaires, MEDDTL, n° 2010/23 du 25 déc. 2010, p. 104 à 109.

[31] CASF, art. L. 345-2-2.

[32] Plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme 2018-2022, p. 35 s. (https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-joincte/2018/07/plan_lda_vf.pdf).

[33] J.-M. Sauvé, L'évaluation et le contrôle des politiques publiques par le Parlement, 8 nov. 2017 – www.conseil-etat.fr/Actualites/Discours-Interventions/L-evaluation-et-le-contrôle-des-politiques-publiques-par-le-Parlement ; Assemblée nationale, Fiche de synthèse n° 52, Le contrôle de l'application des lois et l'évaluation de la législation et des politiques publiques – www2.assemblee-nationale.fr/decouvrir-l-assemblee/role-et-pouvoirs-de-l-assemblee-nationale/les-fonctions-de-l-assemblee-nationale/les-fonctions-de-contrôle-et-l-information-des-deputes/le-contrôle-de-l-application-des-lois-et-l-evaluation-de-la-legislation-et-des-politiques-publiques

[34] Art. 29, al. 11, L. n° 2018-1021, préc.

[35] L'alinéa 11 de l'article 29 se réfère aux « opérations ». Il s'agit probablement d'une maladresse d'écriture car les services de l'État agréent les opérateurs depuis 2014, et non plus les opérations comme initialement prévu en 2009.

[36] Rapport du 19 mai 2018 sur le projet de loi, après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (n° 846), n° 971, p. 163.

[37] www.hclpd.gouv.fr

[38] J. Montilly, Ubérisation du squat : « Ils entrent chez nous n'importe quand », L'Obs 31 mai 2017 – www.nouvelobs.com/rue89/rue89-nos-vies-connectees/20170530.OBS0068/uberisation-du-squat-ils-entrent-chez-nous-n-importe-quand.html

[39] Art. 29, al. 9, L. n° 2018-1021, préc.

d'évaluation à destination des parlementaires pour leur permettre, le cas échéant, de pérenniser ou de corriger ce mode d'occupation temporaire de locaux vacants.

Enfin, on pourra regretter qu'un tel dispositif législatif isolé, serait-il expérimental, n'ait pas été codifié même temporairement, et ce dans un souci de transparence pour favoriser de larges expérimentations,

Gageons qu'en cas de pérennisation, ce dispositif d'occupation intercalaire ou un autre soit intégré dans le code de la construction et de l'habitation, lequel paraît le plus adéquat en la matière ⁴⁰.

(40) Rapport du 19 mai 2018 sur le projet de loi, après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (n° 846), n° 971, p. 160, évoquant la création d'un CCH, art. 617-1 ; www.assemblee-nationale.fr/15/amendements/0846/CION-ECO/CE2199.asp (création d'un chapitre VII – Occupation temporaire de locaux en vue d'en assurer la protection et la préservation sous le titre I^{er} du livre VI du code de la construction et de l'habitation) ; www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/ta-commission/r0971-a0.pdf

LA LOI ELAN ET LE BAIL COMMERCIAL

par Jean-Pierre Blatter

Docteur en droit, avocat à la cour d'appel de Paris, spécialiste en droit immobilier, ancien professeur des universités associé (Conservatoire national des arts et métiers), professeur honoraire à l'ICH, directeur scientifique de l'AJDI

Monsieur Jacques Mézard, alors ministre de la cohésion des territoires, avait déposé sur le bureau de l'Assemblée nationale le 4 avril 2018 un projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, qui a fait l'objet d'un cycle parlementaire selon la procédure accélérée.

Dans l'exposé des motifs, il écrivait : « Notre politique du logement est encore trop pensée pour les besoins d'hier et pas assez pour ceux d'aujourd'hui, et encore moins ceux de demain. Si bien que le logement, qui devrait être au service des individus, participer pleinement à leur autonomie, à leur mobilité et à leur épanouissement, est trop souvent une source de préoccupations, un frein, parfois même un obstacle ».

Il poursuivait : « De nouvelles disparités se dessinent avec un fossé grandissant entre des territoires concentrant nombre d'atouts liés à l'emploi, aux services et au dynamisme économique et démographique et d'autres, marqués par la dépréciation des biens, le retrait économique, la vacance dans les logements et commerces et ce sentiment d'abandon ou d'assignation à résidence, loin de la promesse républicaine ».

Aussi le texte avait-il essentiellement pour objectifs :

- de construire plus, mieux et moins cher, pour provoquer un choc d'offres ;
- de répondre aux besoins de chacun et de protéger les plus fragiles ;
- d'améliorer le cadre de vie.

Ce texte concernait principalement le logement, le bail d'habitation et la copropriété ainsi que la réglementation de l'exploitation commerciale, mais ne portait en rien sur le bail commercial.

Ce n'est qu'au cours du travail parlementaire que des amendements ont été présentés affectant le statut des baux commerciaux. C'est dans ces conditions qu'ont été présentés, devant le Sénat, deux amendements, les 2 et 16 juillet 2018 (343 rectifié *bis* et 257 rectifié *bis*), sur « l'interdiction des baux à destinations multiples » et, devant l'Assemblée nationale, un amendement CE 1309 le 9 mai 2018 concernant l'article L. 145-4 du code de commerce.

Les deux premiers amendements ont pour objet d'interdire, mais seulement dans les communes ayant signé avec l'État une convention de revitalisation de territoire, les baux « tout immeuble ».

Déjà dans le rapport déposé auprès du garde des Sceaux au mois d'avril 2004, le groupe de travail pour la modernisation du régime

juridique des baux commerciaux et professionnels, présidé par Philippe Pelletier, avait mis la question en évidence :

■ « La désertification des centres-villes est un problème qui ne laisse personne indifférent, au-delà des acteurs traditionnels du logement : les élus des collectivités locales, les associations, les organismes publics, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, mais aussi les représentants des commerçants et artisans ont été largement réceptifs au sujet [...] » ;

■ « Les commerçants et associations de commerçants qui ont été entendus par le groupe de travail ont généralement fait part de leur agrément à ce que des mécanismes soient mis en place pour favoriser le retour à l'habitat de ces locaux (inutilisés ou transformés en réserves ou local de stockage ou en local annexe pour y installer par exemple la comptabilité) » ;

■ que, s'agissant des locaux qui étaient antérieurement, au rez-de-chaussée ou à l'étage, réservés à l'habitation du commerçant, « la progression de son activité [du commerçant] et le changement de sa situation familiale [le] conduisent le plus souvent à opter pour un logement plus vaste à l'extérieur de l'agglomération ».

C'est dans ces conditions qu'avait été proposée une disposition permettant la reprise des logements accessoires aux locaux commerciaux, devenus vacants. Cette proposition (n° 29) a été adoptée par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement en créant dans le code de commerce un article L. 145-23-1 qui, en définitive, a malheureusement été peu utilisé.

Aussi le travail a-t-il été remis sur le métier, notamment avec la proposition d'interdire les baux « tout immeuble ».

Sur le site AC franchise (<https://ac-franchise.com>), on pouvait lire, sous le titre « Le bail mixte remis en