



**PRÉFET
DU CANTAL**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

L'ENCADREMENT DES BAUX COMMERCIAUX & L'INTERDICTION CIBLÉE DES TRAVAUX EN COMMUNE ORT

Fiche pratique à destination des chefs de projet PVD

Juin 2024



SOMMAIRE

- Références juridiques et documents utilisés ;
- 1- Introduction ;
- 2- Le périmètre d'application géographique et temporel des deux dispositifs ;
- 3- Le contenu des deux dispositifs ;
- 4- Comment déclencher l'application des deux dispositifs ;
- 5- En synthèse et à retenir.

RÉFÉRENCES JURIDIQUES & DOCUMENTS UTILISES :

- code de la construction et de l'habitation (CCH), article L.303.2 ;
- code de commerce, chapitre V du titre IV du livre 1er ;
- guide des opérations de revitalisation des territoires du Ministère de la transition écologique (DGALN), avril 2023.

Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas les services de l'État. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.



1- Introduction

Revitaliser implique certes de **maintenir voire de développer les activités commerciales** en hyper-centre-bourg, mais **en même temps d'y préserver la mixité des fonctions commerciales et résidentielles**.

En effet, nombreux sont aujourd'hui les centres-villes qui voient des cellules commerciales implantées en rez-de-chaussée des immeubles et qui, soit par le jeu des condamnations d'accès, soit par le jeu des baux commerciaux, en viennent à empêcher un usage d'habitation dans les étages de ces mêmes immeubles.

Cette situation, souvent plus fréquente dans des localités ACV que des localités PVD, a pour conséquence une **'monopolisation' d'immeubles entiers par les activités commerciales en RDC et par leurs annexes en étage**.

La fonction d'habitation du quartier disparaît et en dehors des plages horaires dédiées aux ouvertures des commerces, la vie disparaît complètement des linéaires de ces secteurs.

C'est la raison pour laquelle le législateur a prévu deux dispositifs pour juguler ces situations et préserver la mixité fonctionnelle des hypers-centres bourgs et centres-villes.

> le régime juridique de ces deux dispositifs a été introduit à l'article L.303-2 III du code de la construction et de l'habitation¹. Ces dispositions législatives instituent un régime dérogatoire aux règles édictées par le code de commerce



2- Le périmètre d'application géographique et temporel des deux dispositifs

L'interdiction ciblée des travaux, ainsi que l'encadrement des baux commerciaux, ne peuvent pas être mobilisés sur l'ensemble du territoire communal ou de l'EPCI signataire de l'ORT.

Ces dispositifs sont mobilisables **uniquement en périmètre d'intervention de l'ORT**, c'est-à-dire dans le centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire de l'ORT, ainsi que dans les centres-villes des autres communes membres de l'EPCI présents dans le périmètre d'intervention ORT.

En matière d'application temporelle, ces dispositifs ne sauraient avoir une portée rétroactive.

C'est pourquoi les textes en réservent la mobilisation aux seuls baux conclus et aux seuls travaux réalisés **postérieurement à la signature de la convention-cadre valant ORT**.

¹ Article issu de la loi dite ELAN de 2018, modifié en dernier lieu par la loi dite 3DS du 21 février 2022.



3- Le contenu des deux dispositifs

● L'encadrement des baux commerciaux

L'article L.303-2 III du code de la construction et de l'habitation prévoit que, par dérogation aux dispositions du code de commerce,

*« les baux relatifs à un local commercial [...] ne peuvent porter **que sur ce local dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux ainsi que des locaux destinés à l'habitation, à l'exception des locaux destinés au fonctionnement des activités commerciales ou artisanales et du local destiné à l'habitation occupé par le commerçant ou l'artisan qui exerce son activité professionnelle en rez-de-chaussée** »*

Cet outil vise donc en particulier à permettre la création de logements au-dessus des commerces dans les centres-villes.

● L'interdiction ciblée des travaux

L'article L.303-2 III du code de la construction et de l'habitation prévoit que, par dérogation aux dispositions du code de commerce,

*« **sont interdits [...] les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale** »*

Comme le précédent, cet outil vise donc en particulier à permettre la création de logements au-dessus des commerces dans les centres-villes, ou à tout le moins à freiner la conversion d'espaces d'habitation en annexes des surfaces commerciale de rez-de-chaussée.



4- Comment déclencher l'application de ces deux dispositifs

De nombreux autres dispositifs s'appliquent de plein droit en commune ou en secteur d'intervention de l'ORT. Mais dans le cas des deux dispositifs objet de la présente fiche, ce n'est pas le cas. **Cet encadrement des baux et cette interdiction de travaux ciblés doit être inscrite dans la convention d'ORT pour pouvoir s'appliquer.**

> sans mention explicite dans le texte de la convention, ces outils ne peuvent pas être mobilisés².

L'article dédié aux effets juridiques de la convention d'ORT paraît tout indiqué pour y insérer la mention idoine.

Un exemple de rédaction peut être le suivant :

« En application de l'article L.303-2 III du code de la construction et de l'habitation, dans les périmètres d'intervention de l'ORT [du bourg de ... / des bourgs de ...], il est explicitement prévu que postérieurement à la signature de la présente convention :

a) les baux relatifs à un local commercial ne peuvent porter que sur ce local dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux ainsi que des locaux destinés à l'habitation, à l'exception des locaux destinés au fonctionnement des activités commerciales ou artisanales et du local destiné à l'habitation occupé par le commerçant ou l'artisan qui exerce son activité professionnelle en rez-de-chaussée ;

b) sont interdits les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale »

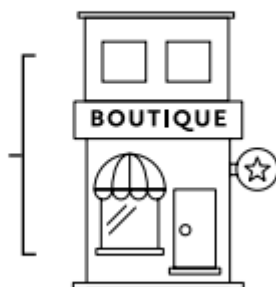


5- En synthèse et à retenir

L'encadrement des baux commerciaux et l'interdiction ciblée des travaux

Ces 2 mesures visent à permettre la création de logements au-dessus des commerces dans le secteur de l'ORT.

Immeuble qui abrite à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux et des locaux destinés à l'habitation



← Habitation

La convention ORT peut prévoir que :

- les baux relatifs à un local commercial, conclus après la signature de la convention d'ORT, ne peuvent porter que sur ce local et ses annexes,
- sont interdits, postérieurement à la signature de la convention, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale.

² L'article L.303-2 du CCH prévoit en effet très clairement que « par dérogation aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre Ier du code de commerce, la convention peut également prévoir que, [...] »