



AR 1A 214 306 8311 3

Marignane, le 21 mai 2024

Madame Olivia GREGOIRE
Ministre du Commerce,
des TPE PME, de l'Artisanat
et du Tourisme,
139 rue de Bercy
75572 Paris Cedex 12

Référence : 1) C.C. Commercial AUCHAN Perpignan – demande de contrôle
2) Projet 550 Simplification de la Vie Economique (Messieurs G. ATTAL et B. LEMAIRE)
3) Article L 111-2 du Code de l'Organisation judiciaire accès à la justice
4) Article 103 du Traite de Fonctionnement de l'Union Européenne
Objet : assurance et transparence du droit de louer ou de prendre location d'un local commercial
Accès à la justice contre les permis de construire irréguliers des grandes surfaces

Madame la Ministre,

Nous avons l'honneur de vous communiquer les courriers que nous venons d'adresser à Monsieur Louis ALIOT, Maire de Perpignan 66 et à Monsieur le Préfet des Pyrénées Orientales afin d'obtenir les documents nécessaires (P.C. et CDAC) pour faire la manifestation de la réalité des faits et obtenir le contrôle des surfaces de vente pour ne pas faire supporter l'insécurité juridique d'un locataire (pressing) dans le centre commercial d'Auchan à Perpignan.

Nous vous rappelons que :

- I) l'autorisation d'exploitation commerciale est un préalable au permis de construire des grandes surfaces et des centres commerciaux pour leur permettre de signer des baux commerciaux en toute légalité et en assurant toute la sécurité juridique des locataires.
- II) Les droits fondamentaux des commerçants artisans sont :
 - Le droit d'acquérir légitimement un droit au bail commercial
 - Le droit d'investir pour créer son activité
 - Le droit de créer son emploi et ceux de ses salariés
 - Le droit de pouvoir céder son droit au bail ou de léguer son entreprise.

Projet de loi 550 Simplification de la Vie Economique (Messieurs G. ATTAL et B. LEMAIRE)

Article 24 : demande transparence et sécurité juridique du locataire.

Il s'avère que des sociétés exploitant des centres commerciaux ne remplissent pas leur mission d'information et de transparence puisque les baux qu'elles font signer à leurs locataires ne comportent pas les renseignements sur le N° du permis de construire autorisé correspondant au local loué, ni l'autorisation d'exploitation commerciale permettant la sécurité juridique du bail pour exploiter paisiblement.

Ce manque d'information permet à ces sociétés de tromper le consentement de leurs locataires qui ne peuvent pas connaître avant de s'engager si les locaux loués commercialement ont obtenu un permis de construire régulier avec toutes les légalités (avis favorables de la CDAC, respect du Plan Local d'Urbanisme ou encore le respect des orientations du Schéma de Cohérence territoriale).

En cas d'un projet de cession d'un droit au bail, cette opération ne peut se réaliser du fait que le loueur n'a pas sollicité une autorisation d'exploitation commerciale préalablement à la construction, ni préalablement à la signature des baux commerciaux, ce qui met le locataire dans une situation périlleuse concernant la poursuite de son activité et le prive de son droit de céder son fonds de commerce.

1/3

En cas de difficultés économiques, les commerçants des galeries marchandes sont démunis devant les tribunaux de commerce pour faire valoir la responsabilité des bailleurs qui ont implanté leurs locaux avec des permis de construire irréguliers et signés des baux commerciaux sans autorisation d'exploitation commerciale pour tromper leur consentement.

Ces informations sont essentielles (N° de permis de construire autorisé et autorisation de la CDAC) dans les baux commerciaux pour ne pas tromper le consentement de nombreux commerçants indépendants, qui ont signé des baux commerciaux sans connaître qu'ils participaient (à cause du bailleur indélicat) à la création d'une concurrence déloyale vis-à-vis des autres commerçants de la zone de chalandise.

Pour cette raison, nous vous demandons d'insérer à l'article 24 du projet de loi 550 simplification de la vie économique l'obligation d'indiquer sur tous les baux commerciaux :

1. Le numéro du permis de construire autorisé des bâtiments recevant des locaux à louer.
2. L'autorisation d'exploitation commerciale permettant la signature de baux commerciaux

Article 25 : accès à la justice pour tous (article L 111-2 du Code de l'Organisation Judiciaire).

Certains maires n'hésitent pas à signer des permis de construire sans autorisation d'exploitation commerciale, et/ou ne respectant pas les règles des Plans Locaux d'Urbanisme pour favoriser une implantation de grande surface illégale aux mépris des droits fondamentaux des Commerçants-Artisans.

En violation de l'Article L 111-2 du Code de l'Organisation Judiciaire, les Commerçants-Artisans et leurs associations ne peuvent pas saisir les juges des tribunaux administratifs pour leur permettre de défendre leurs droits fondamentaux contre des permis de construire irréguliers de grandes surfaces.

Ainsi ce sont des milliers de permis de construire irréguliers, créateurs de droits avec des actes illégaux, suite aux excès de pouvoir d'élus locaux peu scrupuleux, qui n'ont jamais pu être contrôlés par les juges des tribunaux administratifs faute d'un accès à la justice des commerçants-artisans et de leurs associations qui se retrouvent lésés parce ce que leurs droits fondamentaux sont violés.

Pour cette raison nous vous demandons de bien vouloir dans l'article 25 du projet de loi 550 **ouvrir le droit de l'accès à la justice des Commerçants-Artisans et de leurs Associations** pour lutter contre les excès de pouvoir des élus locaux (jamais responsables) d'avoir signé des permis de construire irréguliers créateurs d'actes illégaux, de concurrence déloyale et de désordre public économique et social.

Article 26 : code de la construction

Des permis de construire irréguliers sont délivrés sans que les règles d'urbanisme des Plans Locaux d'Urbanisme ne soient respectées.

Ainsi des permis de construire de grandes surfaces ont été autorisés sur des zones inconstructibles : zones naturelles, zones inondables, zones humides, zones agricoles, zones à risques, zones Natura 2000 parce que le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale ou de permis de construire ne valant pas AEC ne comporte plus de certificat d'urbanisme pour contrôler la compatibilité du projet avec les règles du respect des droits des sols.

Pour cette raison, nous vous demandons dans l'article 26 avec la modification du Code de la Construction de bien vouloir imposer le certificat d'urbanisme pour que soit contrôlée la compatibilité du projet de construction avec le respect des règles du droit des sols pour garantir la sécurité juridique des autorisations et baux commerciaux.

Pour vous éclairer et vous permettre d'examiner avec attention nos demandes légitimes afin d'y faire droit dans le cadre du projet 550 de simplification de l'Economie, pour admettre :

1. De ne pas examiner des projets irrecevables en Commissions Départementales puis Nationale d'Aménagement Commercial et de ne pas surcharger les tribunaux puisque le contrôle de la recevabilité des demandes se fera à l'enregistrement des dossiers et dans le cadre du contrôle de légalité des permis de construire en préfecture.
2. De ne pas faire supporter la charge financière de toutes ces procédures aux futurs concurrents lésés faute de manque de contrôle de toutes les informations fournies dans les dossiers de CDAC ou de permis de construire pour faire respecter les lois et les règles du droit des sols.

nous vous rappelons à titre d'exemple que la société Carrefour, pour son centre commercial de Vitrolles 13, a étendu ses constructions de 16 000 m² avec des permis de construire refusés en 1988-1989, qu'elle a signé plus de 40 baux commerciaux sur ces refus de permis de construire (non-respect du POS), qu'elle n'a jamais été inquiétée d'avoir violé la loi et obtenu une régularisation de ses surfaces illicites pour 5 425 m² par la Commission Nationale d'Aménagement Commercial en 2015, sans que soit recherché combien de commerçants ont été spoliés, liquidés avec cette extension de galerie marchande (dans et hors galerie).

Si la Société Carrefour avait été dans l'obligation d'indiquer le N° de permis de construire autorisé des locaux loués dans les baux commerciaux ainsi que l'autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial, la société Carrefour n'aurait pas loué à 40 nouveaux commerçants en 1988 puisqu'elle aurait dû indiquer le N° du permis de construire refusé (pour non-respect des règles du POS) et qu'elle n'avait jamais sollicité d'autorisation d'exploitation commerciale.

Cette absence d'information a permis à la Société Carrefour, sur son site de Vitrolles, de spolier plusieurs commerçants qui ont été complètement ruinés faute d'avoir été informés, manœuvre qui a permis de tromper leur consentement pour signer un bail commercial sans aucune autorisation. La régularisation des surfaces de vente illégales de la Société Carrefour a été réalisée en 2015, soit 27 ans plus tard, en violation de l'article 103 du Traité de Fonctionnement de l'Union Européenne, la société Carrefour n'a jamais été inquiétée par la justice, ni tous ses complices, ni versé d'amendes pénales pour concurrence déloyale.

En conséquence, nous sollicitons votre intervention pour :

- I) Intervenir auprès de Maire de Perpignan et du Préfet des Pyrénées Orientales pour que l'immobilière AUCHAN régularise les surfaces de vente de son centre commercial de Perpignan, objet de baux commerciaux réalisés sans CDAC.
- II) Dans le cadre du Projet de loi 550 de simplification de l'économie,
 1. Incorporer l'obligation d'information et de transparence dans les baux commerciaux pour que soit indiqué le N° du permis de construire régulier et les références de l'autorisation commerciale correspondant à la mise à location du local commercial et la signature du bail par le locataire.
 2. Transposer l'article L 111-2 du Code de l'Organisation Judiciaire pour que les Commerçants-Artisans et leur association puissent accéder à la justice lorsqu'ils sont lésés dans leurs droits fondamentaux suite à la délivrance d'un permis de construire irréguliers créateurs d'actes illégaux.
 3. Incorporer le certificat d'urbanisme pour que les projets de grandes surfaces, en toute transparence, soient compatibles avec les règles du droit des sols des Plans Locaux d'Urbanisme.
 4. Incorporer les amendes prévues à l'article 103 du T.F.U.E. dans l'article L 752-23 du Code de Commerce pour punir par des amendes pénales de 5^{ème} classe tout mètre carré supplémentaire de concurrence déloyale des grandes surfaces.

Dans l'attente de votre réponse nous informant de la suite que vous réservez à notre demande, nous vous prions de croire, Madame la Ministre, en l'expression de notre considération distinguée.

Pièces jointes :

Courrier 21/5 au Maire de Perpignan 66
Courrier 21/5 au Préfet 66
photo aérienne C.C.Auchan Perpignan 66
P.C. refusés Carrefour-Hypermédia 88-89
CNAC 2015 Carrefour Vitrolles 13

Martine DONNETTE
La Présidente