



## Avis de Soutenance

Monsieur Quentin MAGHIA

Droit – E2DSP Toulouse

Soutiendra publiquement ses travaux de thèse intitulés

*Le nouvel équilibre du bail commercial, depuis les dernières réformes (2014-2018)*

dirigés par Madame Francine MACORIG-VENIER

Soutenance prévue le **mercredi 28 novembre 2018** à h00

Lieu : Manufacture des Tabacs 21, allée de Brienne 31042 Toulouse cedex 9  
salle MI 107

### Composition du jury proposé

Mme Francine MACORIG- VENIER	Université Toulouse 1 Capitole	Directeur de thèse
M. Bastien BRIGNON	Aix-Marseille Université - Faculté de droit et de science politique	Rapporteur
Mme Marie- Pierre DUMONT- LEFRAND	Faculté de droit et science politique de Montpellier	Rapporteur
M. Gérard JAZOTTES	Université Toulouse 1 Capitole	Rapporteur

**Mots-clés :** bail commercial, équilibre, réformes, contrat, baux commerciaux,

### Résumé :

L'objectif historique du statut des baux commerciaux est de maintenir l'équilibre dans les relations entre bailleurs et locataires. Par sa dernière grande réforme, c'est-à-dire par la loi Pinel du 18 juin 2014, le législateur, comme le pense Monsieur Buy, a une nouvelle fois considéré que « le preneur était en position de faiblesse vis-à-vis de son bailleur comme le salarié le serait vis-à-vis de son employeur ». Lorsque le statut des baux commerciaux a été créé, il s'agissait principalement de protéger de petits boutiquiers, tels que des artisans, des boulangers, des tailleurs, etc... A cette époque, ces commerçants n'étaient effectivement pas armés face aux bailleurs. C'est ce que le décret-loi de 1953 exposait, invoquant que les commerçants locataires se trouvaient dans une parfaite « ignorance de leurs droits ». Aujourd'hui, cet objectif d'équilibre par le protectionnisme du locataire est-il toujours pertinent ? La nouvelle réforme du droit des contrats, applicable depuis le 1er octobre 2016, risque d'impacter sensiblement la pratique des baux commerciaux, au travers notamment de la nouvelle réglementation propre aux clauses abusives. Quel en sera l'impact dans la pratique ? Cette thèse est, à ce titre, une réflexion globale sur l'équilibre de ce contrat si particulier. Elle permettra de revenir sur les règles fondamentales de l'équilibre, adoptées par le législateur, de 1953 jusqu'à aujourd'hui. Mais il sera, également, question de traiter des leviers conventionnels, dont disposent les parties, afin de maintenir, sur la durée, l'équilibre du bail commercial. Il y aurait, en conséquence, deux équilibres distincts, à savoir d'une part l'équilibre fondamental du bail commercial et, d'autre part, l'équilibre conventionnel du bail commercial.