

Réforme du régime des baux commerciaux



Catherine MUTELET
Avocat à la cour d'appel de Paris



Julien PRIGENT
Avocat à la cour d'appel de Paris



Marie-Laure RODRIGUEZ
Avocat à la cour d'appel de Paris

RL>1859

Les trois auteurs nous livrent leur analyse sur le volet baux commerciaux de la loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises.

Il s'agit simplement d'identifier, dans le cadre d'une analyse rapide, les premières interrogations que la loi suscite quant aux modalités de sa mise en œuvre et à son application dans le temps.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, présentée le 21 août 2013 par la ministre de l'Artisanat, du Commerce et du Tourisme, Sylvia Pinel, a été publiée au *Journal officiel* du 19 juin dernier.

Certaines dispositions de cette loi modifient sensiblement le régime des baux commerciaux.

L'objectif de ce texte, pour les baux commerciaux, était de garantir l'équilibre des relations entre bailleur et commerçant en maîtrisant les hausses de loyer, en améliorant la transparence et en facilitant l'implantation des commerces⁽¹⁾.

Les développements qui suivent n'ont pas la prétention de constituer une étude exhaustive des modifications du statut des baux commerciaux apportées par cette loi.

(1) Projet de loi AN n° 1338, 2013-2014.

I – CHAMP D'APPLICATION DU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

A – Bail dérogatoire

L'allongement de la durée des baux dérogatoires a été évoqué dès le projet de loi « *afin de sécuriser et de renforcer l'attractivité des baux dérogatoires* », qui permettent de tester la rentabilité d'une activité commerciale ou artisanale⁽²⁾. Cet allongement de la durée a également été analysé comme un « *dispositif qui peut permettre*

(2) Projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, étude d'impact, 20 août 2013.

au bailleur d'éprouver le locataire avant de lui concéder un bail commercial classique »⁽³⁾.

À la durée initiale de deux ans prévue à l'article L. 145-5 du Code de commerce, la loi du 18 juin 2014 a substitué une durée de trois années⁽⁴⁾. Il ne s'agit pas seulement de la durée maximale d'un bail dérogatoire unique, mais également de la durée maximale pendant laquelle il peut être conclu plusieurs baux dérogatoires successifs.

L'intérêt de l'allongement de cette durée semble toutefois réduit pour le preneur, dès lors que ce dernier dispose d'une faculté de résiliation triennale⁽⁵⁾, si ce n'est que cet allongement permet d'éviter un engagement sur trois années dès la conclusion du bail.

1) Conclusion d'un nouveau bail dérogatoire

La loi du 18 juin 2014 a ajouté une nouvelle phrase à l'article L. 145-5 du Code de commerce, selon laquelle, à l'expiration de la durée de trois années, « les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux »⁽⁶⁾.

Il a été affirmé que cette précision permettait de « clarifier utilement le fait qu'on ne peut pas conclure un nouveau bail dérogatoire lorsqu'on a épuisé la durée légalement prévue pour un bail dérogatoire ou plusieurs baux dérogatoires successifs »⁽⁷⁾.

Elle semble également permettre, *a contrario*, la conclusion d'un bail dérogatoire entre les mêmes parties pour le même local, mais pour un fonds différent. Cette interprétation est confirmée par les travaux préparatoires⁽⁸⁾.

Si cette interprétation devait être retenue, elle mettrait fin à la solution retenue par la Cour de cassation sous l'empire de l'article L. 145-5 du Code de commerce, dans sa rédaction antérieure à la loi du 18 juin 2014, selon laquelle « les dispositions de l'article L. 145-5 du Code de commerce n'imposent pas l'exercice de la même activité

dans les locaux concernés » pour que l'une des parties puisse se prévaloir de la création d'un bail commercial⁽⁹⁾.

Toutefois, le troisième alinéa de l'article L. 145-5 du Code de commerce n'a pas été modifié. Or, ce dernier dispose qu'à l'issue de la durée prévue à l'alinéa 1^{er}, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par le statut des baux commerciaux en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local. Cette disposition non modifiée apparaît contradictoire avec une interprétation *a contrario* des nouvelles dispositions, dès lors qu'elle n'exclut pas l'exploitation d'une activité différente.

Enfin, la question se pose de savoir si le fait d'avoir indiqué expressément que les parties ne peuvent conclure un nouveau bail à l'issue de la durée de trois ans ne condamne pas la solution prétorienne qui autorisait la conclusion d'un nouveau bail dérogatoire entre les mêmes parties et sur les mêmes locaux, sous réserve de la renonciation non équivoque au droit né et acquis de se prévaloir d'un bail commercial⁽¹⁰⁾. Cette interrogation prend d'autant plus de relief que la clause de renonciation pourrait désormais être réputée non écrite, bien que l'article L. 145-15 du Code de commerce ne vise pas l'article L. 145-5 du même code, dès lors qu'est en jeu la durée du bail qui est d'ordre public⁽¹¹⁾.

2) Nouveau délai d'un mois pour le preneur laissé en possession

L'ancien article L. 145-5 du Code de commerce disposait que « si, à l'expiration de (la durée prévue au premier alinéa), le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre ». Le nouveau texte dispose, quant à lui, que « si, à l'expiration de cette durée, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre »⁽¹²⁾.

Il était admis, sous l'empire des anciennes dispositions, qu'un bail commercial s'opérait à l'issue d'un bail

(3) Rapp. Sénat n° 440, 2013-2014, par Vaugrenard Y., p. 20.

(4) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 3.

(5) Faculté à laquelle il ne peut plus désormais être dérogé dans certains cas.

(6) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 3, I.

(7) Avis Sénat n° 446, 2013-2014, par Bonnefoy N., p. 16.

(8) Avis Sénat n° 446, précité, p. 16 : « On peut effectivement concevoir un bail dérogatoire conclu entre les mêmes parties après cette durée maximale en vue d'exploiter le même fonds dans un autre local appartenant au même bailleur ou en vue d'exploiter un autre fonds, la première affaire n'ayant pas prospéré, dans le même local que le premier fonds ».

(9) Cass. 3^e civ., 31 mai 2012, n° 11-15.580, Bull. civ. III, n° 86, Rev. loyers 2012/929, n° 1464, p. 296, note Racllet B., AJDI 2012, p. 750, note Blatter J.-P.

(10) Cass. 3^e civ., 10 juill. 1973, n° 72-11.005, Bull. civ. III, n° 475, Rev. loyers 1973, p. 444 ; Cass. 3^e civ., 20 févr. 1985, n° 83-15.730, Bull. civ. III, n° 39, Rev. loyers 1985, p. 291 ; Cass. 3^e civ., 22 févr. 1989, n° 87-18.231, Rev. loyers 1989, p. 177 ; Cass. 3^e civ., 5 avr. 2011, n° 10-16.456, Rev. loyers 2011/919, n° 1317, p. 298, note Lebel Ch.

(11) C. com., art. L. 145-4.

(12) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 3, I.

dérogatoire, dès lors que, le preneur étant resté dans les lieux, le bailleur n'avait pas notifié au locataire, avant l'expiration du bail dérogatoire, sa volonté de ne pas voir ce dernier rester dans les lieux⁽¹³⁾.

Désormais, un bail commercial ne devrait s'opérer que si le preneur est resté en possession à l'issue d'un délai d'un mois courant à compter de l'échéance du bail dérogatoire et si le bailleur ne lui a pas notifié son intention de ne pas le laisser en possession avant l'expiration de ce délai.

3) États des lieux d'entrée et de sortie

Deux nouveaux alinéas ont été introduits à l'article L. 145-5 du Code de commerce, qui prévoient, en cas de conclusion d'un bail dérogatoire, l'établissement d'un état des lieux lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution⁽¹⁴⁾.

L'état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles. Il est joint au contrat de location. S'il ne peut être établi amiablement, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

L'absence d'établissement de ces états des lieux n'est pas sanctionnée⁽¹⁵⁾.

Pour les baux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014, ces nouvelles dispositions relatives à l'état des lieux s'appliqueront lors de la restitution des locaux si un état des lieux d'entrée a été établi⁽¹⁶⁾.

B – Convention d'occupation précaire

La loi du 18 juin 2014 crée un nouvel article L. 145-5-1 du Code de commerce venant s'insérer après l'article L. 145-5, qui prévoit la possibilité de conclure un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux⁽¹⁷⁾.

Ce nouvel article dispose que « *n'est pas soumise au présent chapitre la convention d'occupation précaire qui se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties* ».

En intégrant la convention d'occupation précaire dans le statut des baux commerciaux pour l'exclure de son champ d'application, le législateur pérennise le recours à cette pratique, admise de longue date par la jurisprudence dès lors que des circonstances extérieures à la volonté des parties justifient le caractère précaire de l'occupation⁽¹⁸⁾.

Cette reconnaissance législative de la convention d'occupation précaire et son insertion après les dispositions relatives au bail dérogatoire devraient mettre un terme à la confusion persistante entre les deux terminologies, étant d'ailleurs rappelé que la création du régime dérogatoire au statut des baux commerciaux par la loi n° 65-356 du 12 mai 1965 (JO 13 mai) avait précisément pour objectif d'enrayer le développement des conventions d'occupation précaire⁽¹⁹⁾, qui suscitait la méfiance du législateur en raison de leur absence de cadre juridique. Cet objectif n'a pas été rempli, ces deux contrats répondant à des situations et à des finalités différentes.

Le nouvel article L. 145-5-1 du Code de commerce rappelle les principes dégagés par la Cour de cassation en précisant que la convention d'occupation n'est autorisée « *qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties* »⁽²⁰⁾.

Ces circonstances pourront découler de projets inhérents à l'immeuble concerné (projet de démolition ou de reconstruction, attente d'une expropriation ou de la délivrance d'un permis de construire, etc.) ou encore être liées à la situation personnelle des parties (dénouement d'une succession, d'un procès, etc.).

L'intervention du législateur se limite donc à donner une définition de cette convention en précisant

(13) Cass. 3^e civ., 2 juin 2004, n° 03-13.377, Lamyline ; *a contrario*, v. également, Cass. 3^e civ., 5 juin 2013, n° 12-19.634, Bull. civ. III, n° 71, Rev. loyers 2013/939, n° 1631, p. 326, note Quément Ch., Loyers et copr. 2013, comm. n° 240, note Chavance E.

(14) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 3, I.

(15) V., pour les baux soumis au statut, le nouvel article L. 145-40-1 du Code de commerce qui fait perdre au bailleur le bénéfice de la présomption de l'article 1731 du Code civil dans ce cas.

(16) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 3, II.

(17) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 4.

(18) Il aurait peut-être été légitime que cette définition de la convention d'occupation précaire trouve sa place dans le Code civil, puisqu'elle peut tout autant porter sur des locaux à l'usage d'habitation principale de l'occupant ou à son usage professionnel au sens de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (JO 24 déc.).

(19) Rapp. AN n° 3192, 2011-2012, par Fasquelle D., p. 5.

(20) Cass. 3^e civ., 3 juin 1992, n° 90-16.582, Loyers et copr. 1992, comm. n° 341 ; Cass. 3^e civ., 19 nov. 2003, n° 02-15.887, Bull. civ. III, n° 202, Administrer 2004, n° 363, p. 26, note Boccara B. et Lipman-W. Boccara D.

les conditions qui justifient d'y avoir recours, sans en réglementer les modalités d'application.

La convention d'occupation précaire continuera donc à n'être soumise à aucune réglementation particulière, pas même celle du droit commun du louage. Les parties demeureront libres d'en organiser les contours⁽²¹⁾, dès lors que son adoption aura été justifiée par des circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties.

Le juge maintiendra son contrôle sur la qualification donnée par les parties et, lorsqu'il apparaîtra que la convention d'occupation précaire a été conclue dans le seul but d'éluider un statut d'ordre public, il restituera à l'acte litigieux son exacte qualification.

II – DURÉE DU BAIL COMMERCIAL

A – Encadrement de la durée ferme du bail

L'article L. 145-4 du Code de commerce est une disposition d'ordre public.

Dans sa précédente rédaction, issue de la loi n° 85-1408 du 30 décembre 1985 (JO 31 déc.) portant amélioration de la concurrence, « à défaut de convention contraire »⁽²²⁾, le preneur avait la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale. Les parties pouvaient donc librement prévoir dans le bail une durée ferme de plus de trois ans.

Désormais, il n'est plus possible au preneur de renoncer à son droit de donner congé à l'expiration d'une période triennale⁽²³⁾.

Le législateur a toutefois prévu la possibilité pour ce dernier de renoncer à cette faculté lorsque le bail a une durée contractuelle de plus de neuf ans ou porte sur des locaux :

(21) Choix qui ne peut qu'être approuvé dans un contexte de précarité extrinsèque où la liberté laissée aux contractants s'avère particulièrement nécessaire.

(22) Les termes « convention contraire » ne permettait pas aux parties de déroger aux conditions de forme du congé.

(23) C. com., art. L. 145-4, al. 1 et 2 : « La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans. Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9. Les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du Code général des impôts peuvent comporter des stipulations contraires » ; L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 2.

– construits en vue d'une seule utilisation⁽²⁴⁾ ;

– à usage exclusif de bureaux⁽²⁵⁾ ;

– de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du Code général des impôts⁽²⁶⁾.

Cette nouvelle rédaction n'aura-t-elle pas également pour effet de supprimer la faculté pour le preneur de donner congé à des échéances plus brèves que les échéances triennales⁽²⁷⁾ ? La jurisprudence qui a validé la stipulation d'un préavis supérieur à six mois⁽²⁸⁾ sera-t-elle maintenue ?

De la même façon, les accords prévoyant dès la signature du bail que la résiliation triennale donnera lieu au versement d'une indemnité au profit du bailleur pour compenser l'octroi d'une franchise ou la participation de celui-ci au financement des travaux d'aménagement du preneur seront-ils toujours admis⁽²⁹⁾ ou, au contraire, risqueront-ils d'être analysés comme de nature à faire obstacle au droit du preneur de donner congé à l'issue d'une échéance triennale⁽³⁰⁾ ?

B – Congé des ayants droit du preneur décédé

Lorsqu'un commerçant fait valoir ses droits à la retraite, il peut donner congé à tout moment à son bailleur sans attendre l'expiration de la période triennale en respectant les formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce. Le congé est donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception depuis la loi du 18 juin 2014 ou par acte extrajudiciaire⁽³¹⁾.

Cette faculté est désormais offerte également aux ayants droit du preneur décédé⁽³²⁾.

Cette disposition s'applique à toutes les successions ouvertes à compter de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014⁽³³⁾.

(24) V. également, C. com., art. R. 145-10.

(25) V. également, C. com., art. R. 145-11.

(26) Autrement dit, des « locaux ou aires couvertes destinés à l'entreposage de produits, de marchandises ou de biens et qui ne sont pas intégrés topographiquement à un établissement de production ».

(27) Blatter J.-P., Le bail commercial dans le projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux TPE, AJDI 2014, p. 118.

(28) Cass. 3° civ., 10 mai 2001, n° 99-14.539, Bull. civ. III, n° 60, Rev. loyers 2001, p. 382, note Maillard (de) G.

(29) Cass. 3° civ., 21 juin 1995, n° 93-14.925, Bull. civ. III, n° 149, JCP G 1995, II, n° 22521, note Auque F.

(30) Disposition découlant également de la loi n° 85-1408 du 30 décembre 1985 portant amélioration de la concurrence.

(31) C. com., art. L. 145-4, al. 4.

(32) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 2.

(33) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 21, I.

III – FORME DU CONGÉ

Depuis la loi n° 53-1346 du 31 décembre 1953 (JO 6 janv.)⁽³⁴⁾, le bailleur et le locataire ne pouvaient donner congé que par acte extrajudiciaire. Ainsi, un congé notifié par lettre recommandée avec accusé de réception était nul et de nul effet. Il s'agissait d'une nullité relative qui ne pouvait être invoquée que par le destinataire de l'acte⁽³⁵⁾.

La loi du 18 juin 2014 est venue modifier le dernier alinéa de l'article L. 145-9 du Code de commerce qui prévoit désormais que « *le congé doit être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au libre choix de chacune des parties* »⁽³⁶⁾.

Les discussions sur la date et la réception de la notification du congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ne devraient pas manquer⁽³⁷⁾.

En matière de bail d'habitation, où le texte prévoit que le délai de préavis applicable au congé court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée⁽³⁸⁾, la Cour de cassation a jugé que la date de réception d'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire. Ainsi, ne peut être déclaré régulier le congé notifié au locataire par lettre recommandée revenue à son expéditeur avec la mention « *non réclamée retour à l'envoyeur* »⁽³⁹⁾.

Compte tenu de l'importance de cet acte, des enjeux financiers qui peuvent en découler et du faible gain de temps et d'argent, les parties au bail commercial devraient continuer à faire délivrer leur congé par acte d'huissier.

L'article L. 145-10 du Code de commerce n'ayant pas été modifié par la loi du 18 juin 2014, le locataire qui demande le renouvellement de son bail et le bailleur

qui répond à la demande de renouvellement du locataire en le refusant ne peuvent le faire que par acte extrajudiciaire.

IV – SUPPRESSION DES DROITS SUBORDONNÉS À UNE CONDITION DE NATIONALITÉ

Avant la loi du 18 juin 2014, sauf cas de réciprocité législative, diplomatique ou de dispense de réciprocité diplomatique découlant de conventions internationales :

- les commerçants de nationalité étrangère ne pouvaient pas se prévaloir du droit au renouvellement de leur bail commercial⁽⁴⁰⁾ ;
- les bailleurs de nationalité étrangère ne bénéficiaient pas du droit de reprise pour habiter ou relouer à usage d'habitation prévu par l'article L. 145-22 du Code de commerce⁽⁴¹⁾.

Les articles L. 145-13, L. 145-23, L. 911-10, L. 921-10 et L. 951-9 du Code de commerce sont désormais abrogés⁽⁴²⁾.

Dans un arrêt rendu le 9 novembre 2011, la Cour de cassation avait estimé que l'article L. 145-13 du Code de commerce constituait « *une discrimination prohibée par l'article 14* » de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales⁽⁴³⁾.

Cette suppression est donc conforme aux exigences de l'article 14 précité.

V – CARACTÈRE RÉPUTÉ NON ÉCRIT DES DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU STATUT

A – Introduction du réputé non écrit

Les articles L. 145-15 et L. 145-16 du Code de commerce sanctionnaient par la nullité les clauses qui avaient pour effet de faire échec au droit de renouvellement, qui tendaient à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient du statut des baux commerciaux à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise

(34) Loi modifiant certaines dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 (JO 1^{er} oct.) réglant les rapports entre bailleurs et locataires, en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

(35) Cass. 3^e civ., 20 déc. 1982, n° 81-13.495, Bull. civ. III, n° 257, Rev. loyers 1983, p. 319 ; Cass. 3^e civ., 15 sept. 2010, n° 09-15.192, Bull. civ. III, n° 154, Rev. loyers 2010/911, n° 1229, p. 415, note Quément Ch.

(36) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 20.

(37) V. CPC, art. 668 et 669.

(38) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15, I, dans sa version antérieure à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ; dans sa version en vigueur au 27 mars 2014, le texte prévoit que « *le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre* ».

(39) Cass. 3^e civ., 13 juill. 2011, n° 10-20.478, Bull. civ. III, n° 129.

(40) C. com., art. L. 145-13, ancien.

(41) C. com., art. L. 145-23, ancien.

(42) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 6.

(43) Cass. 3^e civ., 9 nov. 2011, n° 10-30.291, Bull. civ. III, n° 194.

ou qui étaient contraires à certaines dispositions du statut des baux commerciaux.

La loi du 18 juin 2014 a substitué à la nullité⁽⁴⁴⁾ le caractère non écrit de ces clauses⁽⁴⁵⁾.

L'objectif de cette modification est, selon les travaux parlementaires, la protection du locataire. Elle vise à sanctionner de manière « *plus rigoureuse* » que la nullité les clauses contraires aux dispositions et droits visés aux articles L. 145-15 et L. 145-16 du Code de commerce en faisant échapper à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du même code les actions tendant à sanctionner ces clauses⁽⁴⁶⁾.

Il avait été jugé avant cette loi que l'action visant à contester la validité d'une clause du bail au regard du statut des baux commerciaux était soumise à la prescription biennale⁽⁴⁷⁾. La nouvelle loi devrait remettre également en cause la jurisprudence qui soumettait à la prescription biennale, courant à compter de la date de signature ou d'effet du bail, l'action en requalification d'un contrat en bail commercial⁽⁴⁸⁾.

Il pourrait être ajouté que les clauses irrégulières ne devraient pas, en outre, être susceptibles de confirmation⁽⁴⁹⁾.

B – Maintien de certaines nullités

La nullité continue de sanctionner expressément la violation de certaines dispositions du statut des baux commerciaux⁽⁵⁰⁾. Il doit en outre être rappelé que, dès lors qu'une notification doit être effectuée par acte d'huissier de justice, elle est soumise au régime de la nullité des actes de procédure⁽⁵¹⁾.

(44) La nullité était la seule sanction possible compte tenu de l'ancienne rédaction de ces dispositions. Il a ainsi été jugé qu'il ne pouvait être substitué à une stipulation irrégulière du bail une disposition légale, sans la juger nulle (Cass. 3^e civ., 23 janv. 2008, n° 06-19.129, Bull. civ. III, n° 11, Rev. loyers 2008/885, n° 713, note Lacger (de) B., Lexbase Hebdo n° 304, Édition Privée générale, note Prigent J.).

(45) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 5.

(46) Avis Sénat n° 446, précité, p. 20 ; en outre, il a été affirmé au cours des travaux parlementaires que « *la clause réputée non écrite est en effet considérée comme n'ayant pas d'existence et, de ce fait, aucune prescription ne court à son égard* » (Rapp. AN n° 1739, 2013-2014, par Verdier F., p. 53).

(47) Cass. 3^e civ., 16 janv. 1991, n° 89-14.633, Rev. loyers 1991, p. 253.

(48) Cass. 3^e civ., 23 nov. 2011, n° 10-24.163, Bull. civ. III, n° 199, AJDI 2012, p. 266, note Monéger J., Administrer 2012, n° 450, p. 59 ; Cass. 3^e civ., 11 juin 2013, n° 12-16.103, Bull. civ. III, n° 96, RLDA 2013/84, n° 4663, note Farache A.

(49) Cottureau V., La clause réputée non écrite, JCP G 1993, I, n° 3691.

(50) V. C. com., art. L. 145-9, L. 145-10, L. 145-17, L. 145-19, L. 145-30, L. 145-41, L. 145-46-1 et L. 145-49.

(51) Cass. 3^e civ., 5 juin 2013, n° 12-12.065, Bull. civ. III, n° 73, Rev. loyers 2013/940, n° 1657, p. 392, note Chaoui H.

Ces nullités concernent des notifications et non, directement, des conventions. Parmi les dispositions édictant une nullité, seuls les articles L. 145-41 et L. 145-49 du Code de commerce sont expressément visés comme étant d'ordre public⁽⁵²⁾, étant rappelé que les dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce relatives à la forme du congé ont été jugées impératives⁽⁵³⁾. Un conflit de sanction (nullité ou réputé non écrit) n'est cependant pas à exclure⁽⁵⁴⁾.

C – Action tendant à faire juger qu'une clause est réputée non écrite et prescription

L'article L. 145-60 du Code de commerce, disposant que « *toutes les actions exercées en vertu du présent chapitre*⁽⁵⁵⁾ *se prescrivent par deux ans* », n'a pas été modifié.

Les actions exercées en vertu des dispositions L. 145-15 et L. 145-16 du Code de commerce, donc celles tendant à voir réputer non écrite une clause, devraient, aux termes d'une lecture littérale, se prescrire par deux années.

Retenir une telle solution, à tout le moins en fixant le point de départ du délai de deux années à la date de conclusion du bail, serait toutefois totalement contradictoire avec la notion de *réputé non écrit* et la volonté du législateur telle qu'elle ressort des travaux parlementaires. En matière de droit de la copropriété, malgré les dispositions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965⁽⁵⁶⁾, il a été jugé que l'action tendant à voir réputer non écrite une clause du règlement sur le fondement de l'article 43 de cette loi peut être exercée à tout moment, sans que la prescription puisse être opposée à celui qui exerce cette action⁽⁵⁷⁾. Une solution analogue devrait être retenue en matière de bail commercial.

(52) C. com., art. L. 145-15.

(53) Cass. ass. plén., 17 mai 2002, n° 00-11.664, Bull. civ. ass. plén., n° 1, Loyers et copr. 2002, comm. n° 174, note Brault Ph.-H., AJDI 2002, p. 525, note Blatter J.-P., Rev. Lamy dr. aff. 2002, n° 53, n° 3 : cette décision portait sur la forme extrajudiciaire du congé qui peut désormais être valablement notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la suite de la modification de l'article L. 145-9 du Code de commerce par l'article 20 de la loi du 18 juin 2014.

(54) Brault Ph.-H., Le statut des baux commerciaux et la clause réputée non écrite, Loyers et copr. 2014, étude n° 5.

(55) Chapitre V « *Du bail commercial* » du titre IV du Livre I^{er} de la partie législative du Code de commerce.

(56) L. n° 65-557, 10 juill. 1965, JO 11 juill., art. 42, al. 1^{er} : « *les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans* ».

(57) V. notamment, Cass. 3^e civ., 26 avr. 1989, n° 87-18.384, Bull. civ. III, n° 93 ; Cass. 3^e civ., 12 juin 1991, n° 89-18.331, Bull. civ. III, n° 170, RD imm. 1991, p. 379, obs. Capoulade P. et Giverdon Cl. ; Cass. 3^e civ., 7 mai 2008, n° 07-13.409, Bull. civ. III, n° 76, Rev. loyers 2008/889, n° 813, p. 391, note Gélinet J.-M.

En revanche, les actions en restitution, qui peuvent constituer une conséquence du caractère non écrit d'une clause, devraient en principe être soumises à un délai de prescription⁽⁵⁸⁾. Il a ainsi été jugé que l'action en restitution fondée sur le caractère non écrit d'une clause d'indexation contraire à l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier était soumise à la prescription quinquennale de droit commun⁽⁵⁹⁾. La question peut se poser de savoir quel délai de prescription appliquer : le délai de deux ans de l'article L. 145-60 du Code de commerce ou le délai de cinq ans de l'article 2224 du Code civil. L'autonomie de la répétition de l'indu en matière de prescription⁽⁶⁰⁾ conduit à soutenir que le délai de droit commun devrait s'appliquer. Il doit être cependant rappelé qu'en matière de répartition des charges de copropriété, la Cour de cassation a récemment jugé que « *la décision de réputer non écrite une telle clause ne peut valoir que pour l'avenir et ne peut prendre effet qu'à compter de la date où la décision a acquis l'autorité de la chose jugée* »⁽⁶¹⁾.

D – Application dans le temps de la nouvelle sanction

La loi du 18 juin 2014 n'a pas prévu les modalités d'application dans le temps des nouvelles dispositions qui sanctionnent par l'éradication les clauses contraires aux droits et dispositions visées par les articles L. 145-15 et L. 145-16 du Code de commerce⁽⁶²⁾. Un auteur estime que « *tout porte à croire que les nouvelles sanctions (...) s'appliqueront dès l'entrée en vigueur du nouveau texte* »⁽⁶³⁾, ce qui sera le cas si la sanction est analysée comme un effet légal du contrat⁽⁶⁴⁾. En droit de la copropriété, il a été jugé que l'article 43 de la loi

du 10 juillet 1965, qui répute non écrites les clauses du règlement de copropriété contraires à certaines dispositions de cette loi, devait s'appliquer aux clauses des règlements de copropriété antérieurs à son entrée en vigueur⁽⁶⁵⁾.

La question peut se poser aussi de savoir, en cas d'application de la nouvelle sanction aux baux en cours, si les conséquences ne devront pas être limitées aux « *effets à naître postérieurement* » à l'entrée en vigueur de la loi⁽⁶⁶⁾.

VI – EXTENSION À LA TRANSMISSION UNIVERSELLE DE PATRIMOINE ET À LA SCISSION DE SOCIÉTÉ DE L'ARTICLE L. 145-16, ALINÉA 2, DU CODE DE COMMERCE

Avant la loi du 18 janvier 2014, l'alinéa 2 de l'article L. 145-16 du Code de commerce disposait qu'« *en cas de fusion de sociétés ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport est, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail* ».

Les praticiens se sont interrogés sur le point de savoir si, en dépit du fait que ni le cas de la scission ni celui de la transmission universelle de patrimoine ne sont expressément prévus par cet article, il avait ou non vocation à s'appliquer à la société issue de la scission ou à la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine.

Si ces opérations étaient assimilables à une fusion, laquelle avait pour effet d'emporter transmission automatique de l'intégralité du patrimoine de la société dissoute à la société bénéficiaire, il n'y avait aucun formalisme à respecter vis-à-vis du bailleur.

Dans le cas contraire, on se trouvait en présence d'une cession de bail classique impliquant la signification de la cession dans les termes de l'article 1690 du Code civil ainsi que le respect des obligations contractuelles⁽⁶⁷⁾.

(58) Kullmann J., Remarques sur les clauses réputées non écrites, D. 1993, p. 59.

(59) CA Paris, pôle 5, ch. 3, 4 avr. 2012, n° RG : 10/23391, Rev. loyers 2012/927, n° 1447, p. 208, obs. Vaissie M.-O. et Chaoui H.

(60) Cass. ch. mixte, 12 avr. 2002, n° 00-18.529, Bull. civ. ch. mixte, n° 2, Rev. loyers 2002, p. 324, note Rémy J. ; v. également, en matière de copropriété, Cass. 3^e civ., 8 févr. 2012, n° 10-25.951, Administrer 2012, n° 457, p. 50, obs. Bouyeure J.-R. ; v. toutefois, TGI Paris, 8^e ch., 25 oct. 2012, n° RG : 07/10514, appliquant le délai de prescription de dix ans de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 à une action en restitution de charges devenues indument réglées à la suite de la constatation du caractère non écrit d'une clause du règlement de copropriété.

(61) Cass. 3^e civ., 10 juill. 2013, n° 12-14.569, Bull. civ. III, n° 98, Rev. loyers 2013/940, n° 1670, p. 408, note Zaleski-Sicard V. ; v. toutefois, postérieurement, pour une décision contraire, Cass. 3^e civ., 17 sept. 2013, n° 11-21.770, Rev. loyers 2013/941, n° 1682, p. 464, note Zaleski-Sicard V.

(62) Pour un exemple législatif d'application dans le temps de nouvelles dispositions réputant certaines clauses non écrites, v. L. n° 78-9, 4 janv. 1978, art. 4, modifiant le titre IX du Livre III du Code civil.

(63) Brault Ph.-H., Le statut des baux commerciaux et la clause réputée non écrite, précité.

(64) Cass. 3^e civ., 18 févr. 2009, n° 08-13.143, Bull. civ. III, n° 40, Administrer 2009, n° 420, p. 42 ; Cass. 3^e civ., 3 juill. 2013, n° 12-21.541, Bull. civ. III, n° 89.

(65) Cass. 3^e civ., 5 juin 1970, n° 69-10.929, Bull. civ. III, n° 386, JCP 1970, II, n° 16537, D. 1970, jur., p. 751, Gaz. Pal. 1970, 2, jur., p. 280 : dans cette décision, tout en visant l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, la Cour de cassation se réfère à « *la nullité radicale* » de la clause litigieuse.

(66) Cass. 1^{re} civ., 18 avr. 1989, n° 86-17.117, Bull. civ. III, n° 160.

(67) Agrément du bailleur, appel du bailleur à l'acte, droit de préférence, etc.

Il a été jugé que l'article L. 145-16, alinéa 2, du Code de commerce s'appliquait à la scission et que les sociétés bénéficiaires d'une scission étaient substituées de plein droit à la société scindée dans tous les droits et obligations découlant du bail commercial consenti à cette dernière⁽⁶⁸⁾.

L'application de cet article à la transmission universelle de patrimoine a donné lieu à des décisions divergentes, certains arrêts ayant estimé que la transmission universelle du patrimoine ne constituait pas une fusion-absorption et devait être assimilée à une cession de bail impliquant le nécessaire respect des formalités légales et contractuelles relatives à la cession⁽⁶⁹⁾, tandis que d'autres décisions retenaient, au contraire, que la similitude juridique des opérations conduisait à assimiler la transmission universelle aux opérations visées par l'article L. 145-16 du Code de commerce⁽⁷⁰⁾.

Dans un arrêt récent, la Cour de cassation a approuvé une cour d'appel d'avoir estimé que l'autorisation du bailleur n'était pas requise, dans la mesure où une transmission universelle de patrimoine incluant le droit au bail ne pouvait s'analyser en une cession de droit de bail⁽⁷¹⁾.

En étendant expressément la règle de la substitution de plein droit édictée par l'article L. 145-16, alinéa 2, du Code de commerce aux opérations de scission et de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil, la loi du 18 juin 2014 met donc fin à une longue période d'incertitudes quant à leurs effets sur le bail commercial de la société dissoute⁽⁷²⁾.

On relèvera en ce qui concerne les effets de la scission sur le bail que le nouveau texte précise que le bénéficiaire de la transmission du bail est la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission. Cette précision est issue d'un amendement de la commission des lois du Sénat, qui a pris en considération le fait que, « dans certains cas, les deux sociétés issues de la scission auront intérêt à demeurer co-titulaires du bail si elles occupent les mêmes locaux, tout au moins dans un premier temps », tandis qu'à l'inverse, « si la scission consiste à séparer en deux entités

juridiques distinctes deux établissements géographiquement distincts, une seule société sera concernée par le maintien du bail d'un de ces établissements »⁽⁷³⁾.

VII – LIMITES POSÉES À L'ÉTENDUE DE LA GARANTIE SOLIDAIRE DU CÉDANT

Il est fréquent de trouver dans les baux une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, en cas de cession du fonds de commerce ou du droit au bail, pour le règlement des loyers, charges et accessoires restés impayés par le cessionnaire au cours du bail ou même au cours de ses renouvellements.

A – Obligation d'information du cédant

La jurisprudence analyse cette garantie du cédant comme un engagement d'un codébiteur solidaire du cessionnaire et non comme un acte de cautionnement⁽⁷⁴⁾ et juge que, sauf clause contraire dans le bail, à défaut de paiement des loyers par le cessionnaire, le cédant doit garantir le paiement de ces loyers, nonobstant le fait que le bailleur ne l'ait pas tenu informé du défaut de paiement des loyers par le cessionnaire⁽⁷⁵⁾.

La loi du 18 juin 2014 est venue encadrer cette garantie avec une obligation d'information que l'on connaît déjà en matière de cautionnement⁽⁷⁶⁾ en créant un article L. 145-16-1 dans le Code de commerce, aux termes duquel « si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier informe le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci »⁽⁷⁷⁾.

Le législateur n'a pas prévu de sanction dans l'hypothèse où le bailleur manquerait à son obligation d'information.

(68) CA Versailles, 12^e ch., sect. 2, 22 sept. 2011, n° RG : 10/04401, SCI Sanpas c/ SARL La Malice.

(69) CA Paris, 24 juin 1997, Bull. Joly Sociétés 1997, p. 1069, note Coquet M.-L. ; CA Pau, 2^e ch., sect. 1, 27 janv. 2011, n° RG : 09/04208, Lamyline.

(70) CA Versailles, 12 févr. 1998, RJDA 1998, n° 723, CA Paris, 16^e ch., sect. A, 13 oct. 2004, RJ com. 2005, p. 144.

(71) Cass. 3^e civ., 9 avr. 2014, n° 13-11.640, Rev. loyers 2014/947, n° 1817, p. 248, note Lacger (de) B., D. Actualité, 28 avr. 2014, obs. Rouquet Y.

(72) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 6.

(73) Compte rendu intégral Sénat 16 avr. 2014, JO Sénat CR 17 avr. 2014, p. 3235.

(74) Cass. com., 11 mai 1995, n° 93-11.410, Bull. civ. III, n° 117 ; Cass. 3^e civ., 26 nov. 1997, n° 96-13.943, RJDA 1998, n° 23 ; Cass. com., 17 déc. 2003, n° 01-11.198, Lamyline.

(75) Cass. 3^e civ., 28 oct. 2003, n° 02-13.687, Lamyline ; CA Angers, 1^{er} ch., sect. A, 20 sept. 1989, n° RG : 943/88.

(76) Une obligation d'information similaire pèse sur les créanciers professionnels à l'égard des cautions personnes physiques. L'article L. 341-1 du Code de la consommation, qui édicte cette obligation, prévoit qu'à défaut d'information, « la caution ne saurait être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retards échus entre la date de ce premier incident et celle à laquelle elle en a été informée ».

(77) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 7.

Si ce manquement ne devrait pas être sanctionné par la perte de la garantie, en revanche, la responsabilité du bailleur pour faute pourrait être engagée si le cédant arrive à démontrer un préjudice.

Cette nouvelle disposition n'est pas d'ordre public.

B – Durée de la garantie

La loi du 18 juin 2014 est également venue limiter la garantie du cédant à une durée de trois ans à compter de la cession en créant un article L. 145-16-2 dans le Code de commerce, disposant que « *si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail* »⁽⁷⁸⁾.

Cette disposition n'étant pas non plus d'ordre public, les parties au contrat devraient pouvoir également y déroger.

Il y a lieu de rappeler que la Cour de cassation a jugé que, sauf clause contraire, les effets de la garantie du cédant envers le bailleur sont limités à la durée du bail⁽⁷⁹⁾ et que la garantie peut toujours être invoquée par le bailleur postérieurement à la date d'expiration contractuelle du bail, puisque, à défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail se poursuit par tacite prolongation aux mêmes clauses et conditions⁽⁸⁰⁾.

Le législateur n'a pas prévu de disposition transitoire pour l'application dans le temps de ces deux nouvelles règles.

VIII – SUPPRESSION DE L'INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION DES ARTICLES L. 145-34 ET L. 145-38 DU CODE DE COMMERCE⁽⁸¹⁾

L'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction ayant été considérée comme trop erratique, le législateur a créé deux nouveaux indices applicables à l'évolution des loyers des baux commerciaux : l'indice

des loyers commerciaux et l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

L'article 47 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 (JO 5 août) de modernisation de l'économie a instauré l'indice des loyers commerciaux (ILC) en modifiant l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier et les articles L. 145-34⁽⁸²⁾ et L. 145-38⁽⁸³⁾ du Code de commerce.

Le décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008 (JO 6 nov.) a défini le champ d'application ainsi que les modalités de calcul et de publication de cet indice.

Les activités permettant le choix de l'indice ILC sont « *les activités commerciales y compris celles exercées par les artisans* », à l'exclusion des « *activités commerciales exercées dans les locaux à usage exclusif de bureau, y compris les plates-formes logistiques, ainsi que les activités industrielles au sens de l'article L. 110-1, 5°, du Code de commerce* »⁽⁸⁴⁾.

L'article 63 de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 (JO 18 mai) de simplification et d'amélioration de la qualité du droit a instauré l'ILAT, car ces activités étaient exclues du champ d'application de l'ILC.

Les articles L. 112-2 du Code monétaire et financier et L. 145-34 et L. 145-38 du Code de commerce ont donc été une nouvelle fois modifiés.

Le décret n° 2011-2028 du 29 décembre 2011 (JO 30 déc.) est venu définir les activités concernées ainsi que les modalités de calcul et de publication de cet indice⁽⁸⁵⁾. Il s'agit des « *activités tertiaires autres que les activités commerciales ou artisanales mentionnées au premier alinéa du présent article. Elles recouvrent notamment les activités des professions libérales et celles effectuées dans des entrepôts logistiques* »⁽⁸⁶⁾.

La loi du 18 juin 2014 a supprimé la référence à l'indice du coût de la construction pour le calcul du plafonnement du loyer du bail renouvelé et de la révision légale⁽⁸⁷⁾.

(78) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 8.

(79) Cass. 3^e civ., 7 mars 2001, n° 99-19.473, Lamyline.

(80) Cass. 3^e civ., 5 juin 2002, n° 00-20.806, Bull. civ. III, n° 124.

(81) V. Projet de loi AN n° 1338, 2013-2014 : « *L'article 2 remplace l'indice du coût de la construction (ICC) par l'indice des loyers commerciaux (ILC) et par l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) comme indices de référence servant au calcul de l'évolution du loyer lors de la révision triennale ou du renouvellement du bail. Ces deux indices composites, construits à partir de la somme pondérée de trois indices, prennent mieux en compte le niveau des prix et l'activité commerciale. Ils sont moins volatils que l'ICC et mieux corrélés avec la réalité économique des entreprises* ».

(82) Fixation du prix du bail renouvelé.

(83) Révision légale triennale.

(84) C. mon. fin., art. D. 112-2, réd. D. n° 2008-1139, 4 nov. 2008, art. 6.

(85) Prigent J., De quelques difficultés dans la détermination du champ d'application de l'indice des loyers des activités tertiaires, Rev. loyers 2012/925, n° 1405, p. 90.

(86) C. mon. fin., art. D. 112-2.

(87) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 9 ; en première lecture, le Sénat avait rétabli le choix des trois indices en adoptant l'amendement visant à rétablir « *la liberté contractuelle entre les locataires et les bailleurs dans le choix de l'indice de référence des loyers commerciaux* », car « *avec une progression négative de l'ICC au cours des deuxième et troisième trimestres 2013, les baux commerciaux en cours de révision* ».

La suppression de l'indice du coût de la construction des articles L. 145-34 et L. 145-38 du Code de commerce ne va pas manquer de soulever des difficultés, car toutes les activités ne semblent pas être englobées par l'IILC et l'ILAT et le champ d'application de ces indices n'est pas sans poser de difficultés⁽⁸⁸⁾.

Lors de l'examen du projet de loi au Sénat, cette difficulté a été soulevée par un représentant de la commission des lois : « *les conditions concrètes d'application du texte suscitent des doutes, dans la mesure où la définition des deux indices de substitution ne couvre pas, en l'état, tous les types de locaux concernés par les baux commerciaux, notamment les locaux industriels. Cet amendement vise donc à remédier à cette situation, faute de quoi les parties au contrat ou le juge des loyers n'auraient pas un cadre clair. L'IILC concernerait les locaux loués pour les activités commerciales et artisanales, tandis que l'ILAT s'appliquerait à tous les autres locaux. Cette mesure semble la plus cohérente, compte tenu du mode de calcul de ces deux indices. Bien sûr, on aurait pu proposer la création d'un indice supplémentaire, mais cela aurait ajouté, avouez-le, de la complexité* »⁽⁸⁹⁾.

Si les parties devraient pouvoir choisir un autre indice pour le calcul du plafonnement du loyer du bail renouvelé, car l'article L. 145-34 du Code de commerce n'est pas d'ordre public, cela ne sera pas possible pour la révision légale, qui est une disposition impérative.

En revanche, l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier⁽⁹⁰⁾ et l'article L. 145-39 du Code de commerce n'ayant pas été modifiés, il semblerait que l'indexation conventionnelle du loyer sur l'évolution de l'indice du coût de la construction reste possible.

et de renouvellement ont bénéficié d'une baisse du montant des loyers pour une nouvelle période triennale, ce qui n'a pas été le cas des baux soumis à l'IILC. (Compte rendu intégral Sénat 16 avr. 2014, JO Sénat CR 17 avr. 2014, p. 3237).

(88) La question peut être posée par exemple pour les bureaux boutiques (banques, agences immobilières, etc.) et les activités industrielles ; sur cette question, v. Jacquin A., *Projet de loi relatif au commerce de proximité*, Gaz. Pal. 21 nov. 2013, p. 5.

(89) Compte rendu intégral Sénat 16 avr. 2014, JO Sénat CR 17 avr. 2014, p. 3237, proposant de retenir l'IILC « *pour les activités commerciales et artisanales* » et l'ILAT « *pour les autres activités* ». Cet amendement a été jugé sans objet, car, lors de cette séance, l'amendement visant à rétablir l'ICC a été adopté.

(90) « *Est réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti toute clause prévoyant une indexation sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut national des statistiques et des études économiques ou, pour des activités commerciales ou artisanales définies par décret, sur la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié dans des conditions fixées par ce même décret par l'Institut national de la statistique et des études économiques* ».

IX – ÉLARGISSEMENT DU CHAMP DE COMPÉTENCE DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION

L'ancienne rédaction de l'article L. 145-35 du Code de commerce prévoyait que les litiges nés de l'application de l'article L. 145-34 du même code étaient soumis à une commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires.

La loi du 18 juin 2014 est venue élargir la compétence de cette commission aux litiges nés de la révision triennale légale du loyer, des charges et des travaux⁽⁹¹⁾.

Cette nouvelle disposition vise à favoriser le règlement alternatif des conflits.

La jurisprudence rappelait fréquemment que « *l'article L. 145-35 du Code de commerce ne (prescrivait) pas la saisine préalable obligatoire de la commission départementale de conciliation avant celle du juge des loyers à peine d'irrecevabilité* »⁽⁹²⁾.

La loi du 18 juin 2014 est venue confirmer cette jurisprudence en indiquant que les litiges nés de l'application des articles L. 145-34 et L. 145-38 ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux « *peuvent être* » soumis à une commission départementale de conciliation, alors que l'ancienne version du texte indiquait que les litiges « *sont soumis* ».

Le législateur semble avoir voulu adapter la rédaction de l'article L. 145-35 du Code de commerce au champ de compétence élargi de la commission en substituant au terme « *juge* », qui faisait référence au président du tribunal de grande instance, celui de « *juridiction* », qui peut désigner toujours ce dernier, mais également le tribunal de grande instance.

Le terme « *juridiction* » aurait également été plus adapté pour l'ancienne version de l'article L. 145-35, car le tribunal de grande instance peut accessoirement avoir à connaître d'une contestation relative à la fixation du prix du bail renouvelé.

(91) C. com., art. L. 145-35, al. 1 et 2 : « *Les litiges nés de l'application des articles L. 145-34 et L. 145-38 ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux peuvent être soumis à une commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées. La commission s'efforce de concilier les parties et rend un avis. Si la juridiction est saisie parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, elle ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu* » ; L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 10.

(92) Cass. 3^e civ., 10 mars 2010, n° 09-10.344, Bull. civ. III, n° 59.

X – ENCADREMENT DES AUGMENTATIONS DU LOYER EN RENOUVELLEMENT ET EN RÉVISION LÉGALE

L'article 11 de la loi du 18 juin 2014 instaure un encadrement des hausses du loyer en cas de déplafonnement du loyer en renouvellement et en révision ainsi qu'en cas de révision intervenant dans le cadre de l'article L. 145-39 du Code de commerce.

Il s'agit, avec l'abandon du principe de la liberté contractuelle en matière de répartition des charges, de la mesure la plus importante. Elle suscite les critiques unanimes de la doctrine tant sa mise en œuvre apparaît complexe. Ses effets risquent d'aller à l'encontre des intérêts que le législateur se proposait de sauvegarder, la dérogation à la règle du plafonnement en renouvellement – qui n'est pas d'ordre public – risquant de devenir quasi-systématique lors de la conclusion du bail ou de son renouvellement.

L'objectif affiché par le gouvernement était à l'origine de permettre une meilleure maîtrise des évolutions fortes et brutales des loyers, en instaurant une régulation des hausses ou des baisses de loyer par le lissage de leur évolution dans le temps. Force est de constater que le principe de réciprocité a été abandonné. Il est prévu que ces nouvelles dispositions s'appliquent aux contrats conclus ou renouvelés à compter du premier jour du troisième mois suivant la promulgation de ladite loi⁽⁹³⁾, soit, *a priori*, le 1^{er} septembre 2014.

A – Champ d'application de l'encadrement des hausses de loyer

1) Dans le cadre du déplafonnement du loyer en renouvellement

L'article L. 145-34 du Code de commerce comporte un nouvel alinéa, disposant qu'« *en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente* ».

Le lissage de la hausse du loyer est prévu dans deux hypothèses :

(93) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 21, II.

– lorsque le déplafonnement est lié à une modification notable des éléments de la valeur locative ;

– lorsque le bail a une durée contractuelle supérieure à neuf années.

Sont donc exclus du champ d'application de cette mesure :

– les baux d'une durée effective de plus de douze années ;

– les baux dans lesquels les parties ont renoncé conventionnellement à l'application du principe du plafonnement ;

– les baux portant sur des locaux qui échappent au principe du plafonnement (terrains, bureaux, locaux mono-valents).

Les règles de fixation du loyer en renouvellement instaurées par le statut des baux commerciaux ne sont pas d'ordre public. Les parties peuvent donc librement y déroger. Elles pourront donc convenir :

– soit d'exclure tout lissage de la hausse du loyer découlant du déplafonnement du loyer en renouvellement ;

– soit d'exclure la règle du plafonnement en prévoyant que le loyer en renouvellement correspondra à la valeur locative définie par l'article L. 145-33 du Code de commerce ou à celle de marché.

Il est assez vraisemblable que l'encadrement de l'augmentation du loyer en renouvellement aura pour effet d'accélérer le processus, déjà largement amorcé, de mise à l'écart conventionnelle du principe du plafonnement, conséquence qui serait directement contraire au but poursuivi par le législateur.

2) Dans le cadre du déplafonnement du loyer en révision

L'article L. 145-38 du Code de commerce est complété par la mention selon laquelle « *la variation de loyer qui découle (d'un déplafonnement) ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente* ».

Compte tenu du caractère d'ordre public des dispositions relatives à la révision triennale, les parties ne pourront pas y déroger. On rappellera toutefois que les conditions du déplafonnement du loyer en révision, fixées par l'article L. 145-38 du Code de commerce, sont rarement réunies, de sorte que ce cas d'encadrement du loyer devrait rester marginal.

3) Dans le cadre d'une révision fondée sur l'article L. 145-39 du Code de commerce

Le nouvel article L. 145-39 du Code de commerce précise désormais que « la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente ».

Les dispositions de cet article, qui instaurent un mode de révision particulier du loyer pour les baux comportant une clause d'échelle mobile, sont là encore d'ordre public. Les parties ne pourront donc pas y déroger.

Il est toutefois permis de penser que ce mode de révision sera moins usité à l'avenir qu'il ne l'a été ces dernières années, du fait de la flambée de l'indice INSEE du coût de la construction. Les nouveaux indices (ILAT et ILC) créés par le législateur en réaction aux évolutions totalement erratiques de l'ICC et adoptés majoritairement de façon conventionnelle par les parties ne devraient que rarement permettre d'atteindre ce seuil de variation de 25 % pendant la durée du bail.

B – Modalités d'application de l'augmentation du loyer par paliers

L'augmentation ne pourra être supérieure, pour une année, à 10 % du loyer « acquitté » au cours de l'année précédente.

1) Mise en œuvre du mécanisme

Certains commentateurs se sont interrogés sur la question de savoir si le loyer de l'année précédente devait s'entendre :

- exclusivement de celui précédent la date du renouvellement ou de la révision, ce qui impliquerait que le montant de l'augmentation annuelle du loyer serait constant et la durée de la période permettant d'atteindre la valeur locative sensiblement plus longue que dans la seconde hypothèse ;
- ou de celui qui précède immédiatement chaque nouvelle tranche de 10 %, de sorte que chaque augmentation annuelle s'appliquerait au loyer de l'année précédente intégrant les augmentations antérieures⁽⁹⁴⁾.

(94) Pour des illustrations de ces deux méthodes de calcul, v. Dumur J.-P., Loi Pinel et « plafonnement du dé plafonnement » : quadrature du cercle et casse-tête chinois !, AJDI 2014, p. 405 ; Blatter J.-P., Le bail commer-

Il apparaît toutefois conforme à la lettre du texte de considérer que la seconde méthode de calcul s'appliquera, le dernier loyer acquitté devant s'entendre de celui de l'année précédant chaque augmentation de 10 %, et non de celui précédant la date du renouvellement ou de la révision.

Il n'en demeure pas moins que, dans certains cas, la valeur locative ne pourra pas être atteinte à la fin du bail. Quelle en sera la conséquence ? Certains commentateurs ont attiré, en vain, l'attention des rédacteurs du projet, au stade de l'examen du projet de loi, sur le fait que le seuil de 10 % proposé s'avérait « totalement inadéquat au déroulement normal d'un bail commercial »⁽⁹⁵⁾.

Il apparaît également singulier d'avoir prévu que l'augmentation du loyer par paliers se ferait à partir du dernier loyer acquitté à la date du renouvellement et non à partir du montant découlant de l'application de la règle du plafonnement. Lorsque le bail ne comporte pas de clause d'indexation, le loyer du bail renouvelé déplafonné pourra être inférieur pendant une ou plusieurs années, selon les cas, au loyer plafond. Cela paraît totalement incohérent.

2) Difficultés d'application pratique

Le lissage des effets du déplafonnement en renouvellement a pour conséquence de transformer, par l'effet de la loi, un bail comportant un loyer classique en un bail à paliers, avec toutes les difficultés qui en découlent en ce qui concerne notamment le calcul du loyer plafond lors du renouvellement suivant, d'une part, et l'application de la clause d'indexation aux paliers successifs, d'autre part⁽⁹⁶⁾.

cial dans le projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux TPE, AJDI 2014, p. 118.

(95) Brault Ph.-H., Observations sur le plan d'action gouvernemental pour le commerce et les commerçants concrétisé par le projet du 21 août 2013, Loyers et copr. 2013, étude n° 12, suggérant qu'à tout le moins, le législateur adopte un palier semestriel de 20 % comme cela avait été prévu par le décret n° 59-790 du 3 juillet 1959 (JO 4 juill.), qui avait instauré une limitation de l'augmentation du loyer découlant d'une révision.

(96) Brault Ph.-H., Le bail à paliers et sa problématique, Gaz. Pal. 11-12 mars 2011, p. 11, dont il ressort, notamment, que ce type de bail nécessite une rédaction rigoureuse en particulier de la clause d'indexation et de la clause de fixation du loyer en renouvellement pour éviter un certain nombre d'écueils. Tel ne sera bien évidemment pas le cas des baux en cours qui n'ont pas pu anticiper les conséquences d'une loi qui n'existait pas au moment de leur conclusion.

a) Le calcul du loyer plafond lors du renouvellement suivant

Pour le calcul du loyer plafond, faudra-t-il prendre en considération la valeur locative ou le loyer effectivement exigible au moment du renouvellement, lequel correspondra au premier palier ?

L'article L. 145-34 du Code de commerce vise le « *loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler* ».

La Cour de cassation a estimé que « *la variation indiciaire prévue par l'article L. 145-34 du Code de commerce doit être appliquée au loyer initial acquitté par le preneur lors de la prise d'effet du bail à renouveler, nonobstant la fixation d'un loyer progressif par paliers* »⁽⁹⁷⁾.

Dès lors, que décidera la jurisprudence en présence d'un bail muet sur les modalités de fixation du loyer en renouvellement ?

On peut espérer que le bon sens prévaudra et que les juridictions saisies ne feront pas une appréciation littérale de l'article L. 145-34 du Code de commerce, le loyer plafond étant calculé sur la base de la valeur locative fixée lors du précédent renouvellement et non sur le loyer exigible et effectivement acquitté lors de la prise d'effet du bail à renouveler.

b) L'incidence des paliers sur la clause d'indexation

Lorsque le bail comporte une clause d'échelle mobile, les paliers successifs pourront-ils être indexés et, dans l'affirmative, selon quelles modalités, alors que la convention des parties n'aura pas prévu cette situation ?

S'il est admis que les baux dits à paliers ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une clause d'échelle mobile, il apparaît nécessaire que les modalités selon lesquelles elle s'appliquera soient clairement réglementées dans le bail. À défaut de telles précisions dans la convention, il est à craindre que les juridictions saisies des difficultés d'application de l'indexation aux paliers successifs considèrent que ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'aucune indexation. Les problèmes posés par l'application d'une clause d'indexation aux paliers successifs du loyer découlant de l'encadrement du loyer instauré par la loi du 18 juin 2014 sont si complexes qu'ils justifient à eux seuls de faire l'objet d'une étude spécifique.

(97) Cass. 3^e civ., 6 mars 2013, n^o 12-13.962, Bull. civ. III, n^o 35, Loyers et copr. 2013, comm. n^o 112, note Brault Ph.-H.

XI – PRISE D'EFFET DE LA RÉVISION LÉGALE

L'article 12 de loi du 18 juin 2014 a complété le premier alinéa de l'article L. 145-38 du Code de commerce en prévoyant que « *la révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision* ».

Il y a lieu de rappeler que l'article R. 145-20 du Code de commerce relatif à la révision des loyers prévoit que « *le nouveau prix est dû à dater du jour de la demande à moins que les parties ne se soient mises d'accord avant ou pendant l'instance sur une date plus ancienne ou plus récente* ».

L'article L. 145-38 susvisé étant une disposition d'ordre public, le législateur a voulu faire obstacle aux clauses du bail qui pouvaient prévoir une autre date pour la prise d'effet de la révision légale.

XII – ÉTAT DES LIEUX, RÉPARTITION DES CHARGES, DÉPENSES DE TRAVAUX, IMPÔTS ET TAXES

L'article 13 de la loi du 18 juin 2014 crée dans le Code de commerce une section 6 *bis*, qui comporte un nouvel article L. 145-40-1 relatif à l'établissement d'un état des lieux, et un nouvel article L. 145-40-2 relatif à la répartition des charges et taxes entre bailleur et preneur.

Ces nouvelles dispositions sont d'ordre public⁽⁹⁸⁾.

A – État des lieux

L'article L. 145-40-1 du Code de commerce impose l'établissement d'un état des lieux lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, cession du droit au bail, cession ou mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux.

Il est effectué, contradictoirement et amiablement, par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux ou, à défaut, par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

L'état des lieux devra être joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

(98) C. com., art. L. 145-15.

Le bailleur « *qui n'a pas fait toutes diligences* » pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer les dispositions de l'article 1731 du Code civil, selon lesquelles, à défaut d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu les locaux loués en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf preuve contraire.

Cette obligation d'établir un état des lieux s'applique aux baux conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014 pour la restitution d'un local, dès lors qu'un état des lieux a été établi lors de la prise de possession⁽⁹⁹⁾.

B – Répartition des charges, dépenses de travaux, impôts et taxes

Compte tenu du doublement du poids des charges locatives intervenu en dix ans⁽¹⁰⁰⁾, le législateur a souhaité encadrer plus strictement la répartition de ces charges entre bailleur et preneur dans le cadre d'un bail commercial. Le terme « *charge locative* » doit être entendu ici de manière large (charges courantes, travaux, taxes et impôts).

Cette répartition, pour certaines charges, était jusqu'à ce jour régie par des dispositions supplétives du Code civil⁽¹⁰¹⁾. En pratique, il est rare qu'un bail commercial n'aménage pas cette répartition en dérogeant à ces règles supplétives, le plus souvent en transférant en partie, si ce n'est en totalité, sur le locataire l'intégralité des charges. Même si l'obligation de délivrance n'est pas d'ordre public⁽¹⁰²⁾, la jurisprudence a toutefois refusé au bailleur la possibilité de s'exonérer de l'obligation de procéder aux travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble⁽¹⁰³⁾. Les clauses de transfert sont par ailleurs interprétées de manière très restrictive.

Désormais, la répartition des charges est définie par l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, dont les dispositions sont d'ordre public en vertu de l'article L. 145-15 du Code de commerce. Toute clause contraire sera réputée non écrite, étant précisé que ces nouvelles

dispositions n'ont vocation qu'à régir les baux conclus ou renouvelés à compter du premier jour du troisième mois qui suivra la promulgation de la loi⁽¹⁰⁴⁾. Les nouvelles dispositions visent également à améliorer la transparence dans la répartition des charges.

1) Informations sur les charges et taxes

Le bail devra comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce contrat. Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. Le bailleur devra informer le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Concernant les travaux, lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communiquera à chaque locataire :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

2) Informations sur les modalités de répartition des charges et taxes

Le bail devra mentionner la répartition entre le bailleur et le locataire de ces charges inventoriées.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précisera la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble.

En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

3) Modalités de répartition des charges

La répartition des charges ou du coût des travaux devra être fonction de la « *surface exploitée* »⁽¹⁰⁵⁾.

(99) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 13, II.

(100) Projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, étude d'impact, 20 août 2013.

(101) C. civ., art. 1719, 1720, 1721, 1754 et 1755.

(102) Cass. 3^e civ., 25 mars 2014, n° 12-28.333, Lamyline : « *les dispositions de l'article 1720 du Code civil sur les réparations à la charge du bailleur ne (sont) pas d'ordre public* ».

(103) Cass. 3^e civ., 9 juill. 2008, n° 07-14.631, Bull. civ. III, n° 121, RLDA 2008/32, n° 1922, note Kenfack H., Rev. loyers 2008/890, n° 821, p. 432, note Humblot-Gignoux B. ; Cass. 3^e civ., 2 juill. 2013, n° 11-28.496, Lamyline.

(104) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 21, II.

(105) La référence à la surface « *exploitée* » devra certainement être interprétée comme visant la surface louée.

Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputé au locataire devra correspondre strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée.

4) Charges et taxes ne pouvant être transférées au preneur

Un décret en Conseil d'État précisera les charges, impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne pourront être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs.

XIII – CRÉATION D'UN DROIT DE PRÉEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL

Un nouvel article L. 145-46-1 du Code de commerce instaure un droit de préemption au profit du preneur lorsque le bailleur envisage de vendre le local commercial ou artisanal objet du bail⁽¹⁰⁶⁾.

Le locataire d'un local à usage industriel est exclu du bénéfice de ce droit de préemption, un amendement l'en ayant écarté.

Nul doute que cette exclusion suscitera des difficultés d'interprétation quant à la nature du local concerné par la vente, la question de savoir si les locaux logistiques ou à usage de bureaux sont ou non concernés par ce droit de préemption étant d'ores et déjà posée.

Ces nouvelles dispositions seront applicables à « toute cession d'un local intervenant à compter du sixième mois qui suit la promulgation de la loi »⁽¹⁰⁷⁾.

Le droit de préemption ne bénéficie qu'au seul titulaire du bail, personne physique ou morale, aucune faculté de substitution n'étant prévue par la loi. Il a un caractère supplétif, de sorte que le bail pourra prévoir soit de l'écartier soit de l'aménager.

A – Périmètre du droit de préemption

Il est expressément prévu que le droit de préemption ne s'applique pas en cas de :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial ;
- cession unique de locaux commerciaux distincts ;
- cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial ;
- cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ;
- cession d'un local au conjoint du bailleur ou à un ascendant ou descendant du bailleur ou de son conjoint.

Il semble que le législateur ait pris en considération les critiques formulées par certains commentateurs concernant le périmètre du droit de préemption du locataire tel qu'il avait été prévu dans le projet de loi du 21 août 2013⁽¹⁰⁸⁾.

On rappellera que les clauses contractuelles organisant un droit de préemption sont appréciées de façon restrictive par la jurisprudence et que les rédacteurs doivent s'attacher à retranscrire fidèlement la volonté des parties⁽¹⁰⁹⁾.

B – Information du preneur du projet de vente

Le propriétaire qui envisage de vendre le local objet du bail doit en informer le locataire « *par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement* »⁽¹¹⁰⁾.

La notification faite au preneur doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée et reproduire les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire.

(108) Jacquin A., Projet de loi relatif au commerce de proximité, précité ; Blatter J.-P., Le bail commercial dans le projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux TPE, précité ; le projet initial n'excluait du bénéfice du droit de préemption que la vente du local constituant un lot d'un ensemble faisant l'objet d'une cession globale.

(109) Sur l'interprétation d'une clause prévoyant un droit de préemption au profit du preneur en cas de vente des locaux faisant l'objet du bail lorsque la vente porte sur la totalité de l'immeuble, v. Cass. 3^e civ., 9 avr. 2014, n^o 13-13.949, Rev. loyers 2014/947, n^o 1818, p. 250, note Galember (de) A., D. Actualité, 18 avr. 2014, obs. Rouquet Y.

(110) Hormis la faculté de remise en main propre, les modalités d'exercice du nouveau droit de préemption octroyé au locataire commercial sont pratiquement similaires à celles du droit de préemption prévu et réglementé par la loi n^o 89-462 du 6 juillet 1989 ainsi qu'à celui figurant dans la loi n^o 75-1351 du 31 décembre 1975 (JO 4 janv.) relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

(106) L. n^o 2014-626, 18 juin 2014, art. 14.

(107) L. n^o 2014-626, 18 juin 2014, art. 21, II.

C – Exercice du droit de préemption par le preneur

Le preneur dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer.

En cas d'acceptation, il dispose d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur pour réaliser la vente. Aucune forme n'est prévue pour l'expression de la manifestation de l'acceptation du preneur, le texte faisant référence à l'« envoi » de la réponse du preneur, ce qui paraît exclure la remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Le délai de réalisation est porté à quatre mois lorsque le locataire manifeste l'intention de faire financer son acquisition par un prêt.

Si la vente n'est pas réalisée dans les délais de deux ou quatre mois susvisés, « l'acceptation de l'offre de vente est sans effet ».

D – Ouverture d'un second droit de préemption au profit du preneur

À peine de nullité de la vente, si le bailleur décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, il lui appartient, ou à défaut à son notaire, de notifier au locataire les nouvelles conditions et le nouveau prix.

Les modalités de cette seconde notification ne sont pas précisées.

Il y a lieu de rappeler que :

- l'article 651, alinéa 3, du Code de procédure civile prévoit que « les actes sont portés à la connaissance des intéressés par la notification qui leur en est faite. La notification faite par acte d'huissier de justice est une signification. La notification peut toujours être faite par voie de signification alors même que la loi l'aurait prévue sous une autre forme »⁽¹¹¹⁾ ;
- l'article 667 du même code précise que « la notification est faite sous enveloppe ou pli fermé, soit par la voie postale, soit par la remise de l'acte au destinataire contre émargement ou récépissé » ;
- l'article 668 du Code de procédure civile dispose que « la date de la notification par voie postale est, à l'égard

de celui qui y procède, celle de l'expédition, et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de la réception de la lettre ».

La notification électronique prévue et réglementée par les articles 748-1 et suivants du Code de procédure civile devrait également pouvoir être utilisée.

Cette seconde notification vaut offre de vente au profit du locataire. Elle est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception.

À défaut d'acceptation dans ce délai, la notification est caduque. Cette sanction n'a pas été prévue pour l'offre initiale.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose des mêmes délais qu'en cas d'acceptation de l'offre initiale pour la réalisation de l'acte de vente, l'acceptation de l'offre de vente étant sans effet si la vente n'intervient pas dans ces délais.

E – Sanctions

Le texte n'envisage la sanction applicable en cas de vente des locaux loués en violation du droit de préemption du preneur que dans l'hypothèse d'une vente à des conditions ou un prix plus avantageux dès lors qu'une notification régulière n'a pas eu lieu. La vente à un tiers en fraude des droits du preneur est alors frappée de nullité.

La loi n'envisage pas, en revanche, la possibilité pour le preneur de se substituer de plein droit au tiers.

En revanche, si la notification initiale n'a pas eu lieu, la loi ne prévoit pas expressément la nullité de la vente conclue en violation du droit de préemption du preneur.

Les solutions dégagées en matière de droit de préemption conventionnel ont-elles vocation à s'appliquer ?

Le bénéficiaire d'un pacte de préférence peut solliciter l'annulation du contrat passé avec un tiers en fraude de ses droits et se substituer à l'acquéreur à la condition de prouver que celui-ci avait eu connaissance, au moment de la vente, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir⁽¹¹²⁾.

(111) V. également, Cass. 3^e civ., 23 janv. 1991, n° 89-14.071, Bull. civ. III, n° 36, AJDI 1991, p. 838.

(112) Cass. ch. mixte, 26 mai 2006, n° 03-19.376, Bull. civ. ch. mixte, n° 4, RDC 2006, p. 1131, note Collart Dutilleul F., LPA 2007, n° 9, p. 13, note Paulin A. ; Cass. 3^e civ., 25 sept. 2012, n° 11-24.235, Lamyline.

XIV – CESSIION AVEC DÉSPÉCIALISATION DANS LE CADRE D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

La loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 (JO 27 juill.) de sauvegarde des entreprises a étendu à l'entreprise en liquidation judiciaire la possibilité pour le tribunal d'adopter un plan de cession alors qu'elle était précédemment réservée à l'entreprise en redressement judiciaire⁽¹¹³⁾.

L'article 15 de la loi du 18 juin 2014 a inséré un quatrième alinéa à l'article L. 642-7 du Code de commerce⁽¹¹⁴⁾, qui donne pouvoir au tribunal arrêtant un plan de "cession-liquidation" d'autoriser le repreneur à adjoindre des activités connexes et complémentaires.

Ce pouvoir des juges consulaires ou du tribunal de grande instance⁽¹¹⁵⁾ ne s'applique pas en cas de cession d'entreprise intervenant dans le cadre d'une procédure de redressement judiciaire.

Il s'agit clairement d'une dérogation à la procédure de déspecialisation partielle prévue et réglementée à l'article L. 145-47 du Code de commerce, qui impose au preneur de notifier préalablement au bailleur sa demande d'extension d'activités, la partie la plus diligente pouvant en cas de contestation saisir le tribunal de grande instance.

S'il ne prévoit pas la nécessité de solliciter l'autorisation préalable du bailleur, le texte impose au tribunal de ne statuer qu'après que le bailleur ait été appelé ou entendu.

La question de savoir si les nouvelles activités que le preneur souhaite exercer présentent un caractère connexe ou complémentaire a donné lieu à un important contentieux devant le tribunal de grande instance, dans le cadre des dispositions de l'article L. 145-47 du Code de commerce, cette appréciation relevant du pouvoir souverain du juge du fond.

Les juges consulaires, plus préoccupés d'assurer la pérennité des activités cédées dans le cadre d'un plan de cession-liquidation que de préserver l'équilibre du contrat de bail, auront sans doute une appréciation

(113) Cette "cession-liquidation" est réglementée aux articles L. 642-1 à L. 642-17 du Code de commerce.

(114) « Le tribunal peut, si un contrat de bail soumis au chapitre V du titre IV du livre Ier portant sur un ou plusieurs immeubles ou locaux utilisés pour l'activité de l'entreprise figure dans le plan de cession, autoriser dans le jugement arrêtant le plan le repreneur à adjoindre à l'activité prévue au contrat des activités connexes ou complémentaires. Le tribunal statue après avoir entendu ou dûment appelé le bailleur ».

(115) Pour les personnes morales de droit privé non commerçantes.

moins stricte que le juge civil du caractère connexe et complémentaire des activités dont l'exercice est projeté par le repreneur.

En cas de déspecialisation partielle autorisée par le tribunal, le bailleur devrait pouvoir se prévaloir des dispositions de l'article L. 145-47 du Code de commerce aux fins de solliciter une majoration du loyer lors de la première révision triennale qui suivra le jugement arrêtant le plan de cession en saisissant le juge des loyers du tribunal de grande instance, cette fois.

Le succès de sa prétention demeurera subordonné à la condition que les activités connexes ou complémentaires autorisées aient entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

La procédure mentionnée au quatrième alinéa de l'article L. 642-7 du Code de commerce n'est pas applicable aux procédures de liquidation judiciaire en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014⁽¹¹⁶⁾. Elle sera en conséquence applicable aux liquidations judiciaires ouvertes à compter du 21 juin 2014.

XV – DROIT DE PRÉEMPTION EN CAS D'ALIÉNATION À TITRE ONÉREUX DES FONDS ARTISANAUX, FONDS DE COMMERCE OU BAUX COMMERCIAUX

À la condition que le conseil municipal ait délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, sont soumises à un droit de préemption :

- les aliénations à titre onéreux, intervenant dans ce périmètre, des fonds artisanaux, fonds de commerce ou baux commerciaux ;
- les aliénations à titre onéreux de terrains portant ou destinés à porter sur des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés⁽¹¹⁷⁾.

Le fonds, le bail ou le terrain préemptés doivent ensuite être rétrocédés dans un certain délai en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné⁽¹¹⁸⁾.

(116) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 15, II.

(117) C. urb. art. L. 214-1.

(118) C. urb. art. L. 214-2.

La loi du 18 juin 2014, dont l'objectif est de permettre une utilisation plus importante de ce droit de préemption⁽¹¹⁹⁾, a créé de nouveaux titulaires de ce droit, amélioré l'information portée à leur connaissance, allongé le délai prévu pour rétrocéder le fonds ou le bail et modifié les règles applicables au bail pendant la période de rétrocession⁽¹²⁰⁾.

A – Nouveaux titulaires du droit de préemption

Avant la loi du 18 juin 2014, seule la commune était visée par les articles L. 214-1 et L. 214-2 du Code de l'urbanisme comme titulaire du droit de préemption.

Un nouvel article L. 241-1-1 du Code de l'urbanisme prévoit désormais que lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées. La commune ou cet établissement public peut également déléguer ce droit de préemption à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale prévu par la loi du 18 juin 2014⁽¹²¹⁾.

L'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales, relatifs aux pouvoirs que tient le maire par délégation du conseil municipal, a également été modifié pour prendre en compte cette nouvelle faculté de délégation.

B – Amélioration de l'information portée à la connaissance du titulaire du droit de préemption

L'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme a été modifié afin d'améliorer l'information préalable portée au titulaire du droit de préemption.

Avant sa modification, la déclaration préalable du cédant devait comporter la mention du prix de l'aliénation et les conditions de la cession. Désormais, outre le prix, la déclaration préalable devra :

(119) « Dans les faits, la procédure de préemption commerciale est assez peu utilisée par les communes ». Selon les données de l'étude d'impact annexée au présent projet de loi, seules 422 communes ont défini un périmètre de sauvegarde et 81 biens seulement ont été préemptés pour 6 rétrocessions » (Avis Sénat n° 446, précité, p. 34).

(120) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 17.

(121) Sur ce contrat de revitalisation, v. L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 19.

- préciser l'activité de l'acquéreur, le nombre de salariés du cédant, la nature de leur contrat de travail et les conditions de la cession ;
- comporter, le cas échéant, le bail commercial ;
- préciser le chiffre d'affaires, lorsque la cession porte sur un bail commercial ou un fonds artisanal ou commercial.

C – Allongement de la durée impartie pour la rétrocession

L'article L. 214-2 du Code de l'urbanisme impartit à la commune un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'aliénation à titre onéreux pour rétrocéder le fonds ou le terrain.

La loi du 18 juin 2014 a complété cet article, qui prévoit désormais que le délai pour rétrocéder peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal.

D – Régime du bail commercial pendant la période de rétrocession

L'ancien article L. 145-2, II, du Code de commerce excluait l'application du statut des baux commerciaux pendant le délai imparti à la commune pour rétrocéder le fonds, le bail ou le terrain.

L'article 1^{er} de la loi du 18 juin 2014 a modifié l'article L. 145-2 du Code de commerce pour poser la solution inverse : « En cas d'exercice du droit de préemption sur un bail commercial, un fonds artisanal ou un fonds de commerce en application du premier alinéa de l'article L. 214-2 du Code de l'urbanisme, le bail du local ou de l'immeuble demeure soumis au présent chapitre ».

En outre, l'article L. 145-2 du Code de commerce modifié dispose que « le défaut d'exploitation ne peut être invoqué par le bailleur pour mettre fin au bail commercial dans le délai prévu au même article L. 214-2 pour sa rétrocession à un nouvel exploitant ». Il s'agit ici d'un ajustement entre le droit des baux et les objectifs du droit de préemption, étant rappelé qu'à défaut de cette nouvelle précision législative, et à la condition que le bail stipule une clause imposant l'exploitation effective et continue du fonds dans les lieux loués⁽¹²²⁾,

(122) Cass. 3^e civ., 10 juin 2009, n° 07-18.618, Bull. civ. III, n° 137 ; Cass. 3^e civ., 10 juin 2009, n° 08-14.422, Bull. civ. III, n° 137, Rev. loyers 2009/901, n° 1058, p. 427, note Lacger (de) B., JCP G 2009, n° 42, 330, note Aугue F. ; v. également, Brault Ph.-H., Sur la nécessité d'exploiter

la résiliation était en théorie encourue pendant la recherche par la commune d'un acquéreur. Le défaut d'exploitation pouvant justifier une dénégation du droit au renouvellement⁽¹²³⁾ n'est, en revanche, pas expressément visé.

XVI – APPLICATION DE LA LOI DANS LE TEMPS

La loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a été promulguée le 18 juin 2014 et publiée au *Journal officiel* du 19 juin suivant.

A – Principes⁽¹²⁴⁾

Conformément à l'article 1^{er} du Code civil, les lois entrent en vigueur à la date qu'elles fixent ou, à défaut, le lendemain de leur publication.

Toutefois, l'entrée en vigueur de celles de leurs dispositions dont l'exécution nécessite des mesures d'application est reportée à la date d'entrée en vigueur de ces mesures.

L'article 2 du Code civil, qui est d'ordre public, pose le principe selon lequel « *la loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif* ».

La loi nouvelle ne s'appliquera donc pas aux contrats en cours, sauf pour ce qui concerne leurs effets légaux qui sont régis par la loi en vigueur au moment où ils se produisent.

C'est ainsi que la Cour de cassation a retenu que le droit au renouvellement d'un bail commercial ayant, à défaut d'accord entre les parties, sa source dans la loi, même acquis dans son principe, il se trouve, dans ses modalités demeurant à définir, affecté par la loi nouvelle, laquelle régit immédiatement les effets des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées⁽¹²⁵⁾.

un fonds de commerce dans les lieux loués et les sanctions encourues, Loyers et copr. 2009, étude n° 9.

(123) C. com., art. L. 145-8.

(124) Guide légistique, Legifrance.gouv.fr, art. 3.8.

(125) Cass. 3^e civ., 22 mars 1989, n° 87-17.823, Bull. civ. III, n° 69 ; v. également, Cass. 3^e civ., 3 juill. 2013, n° 12-21.541, Bull. civ. III, n° 89, statuant sur l'application de nouvelles dispositions relatives à la date d'effet d'un congé signifié au visa l'article L. 145-9 du Code de commerce.

B – Application

1) Les dispositions transitoires fixées par la loi nouvelle

a) Article 21, II, de la loi du 18 juin 2014

Sont applicables aux « *contrats conclus ou renouvelés à compter du premier jour du troisième mois suivant la promulgation* » de la loi, les dispositions nouvelles relatives :

- aux baux dérogatoires⁽¹²⁶⁾, à l'exception de la mesure relative à l'état des lieux, qui est applicable aux baux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi lors de la restitution des locaux si un état des lieux d'entrée a été établi ;
- à la suppression de l'indice INSEE du coût de la construction pour le calcul de l'évolution du loyer lors de la révision triennale et du renouvellement du bail⁽¹²⁷⁾ ;
- au lissage du loyer en renouvellement ou en révision⁽¹²⁸⁾ ;
- à la répartition des charges, impôts, taxes et redevances et à l'état prévisionnel et récapitulatif des travaux⁽¹²⁹⁾.

Ces dispositions suscitent des difficultés d'interprétation.

Que signifie le « *premier jour du troisième mois suivant la promulgation de la loi* » ? La loi a été promulguée le 18 juin 2014. Le « *premier jour du troisième mois suivant* » le 18 juin 2014 devrait s'entendre du 1^{er} septembre 2014⁽¹³⁰⁾.

En ce qui concerne la notion de « *contrats conclus ou renouvelés* », faut-il entendre la date de signature du bail ou la date de prise d'effet de celui-ci ?

(126) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 3, modifiant l'article L. 145-5 du Code de commerce.

(127) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 9, modifiant les articles L. 145-34 et L. 145-38 du Code de commerce.

(128) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 11, modifiant les articles L. 145-34, L. 145-38 et L. 145-39 du Code de commerce.

(129) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 13, créant l'article L. 145-40-2 du Code de commerce.

(130) Il paraît difficile de retenir la date du 19 septembre 2014, bien que le texte ne soit pas d'une parfaite clarté.

La loi nouvelle s'appliquera-t-elle ainsi aux nouveaux baux signés avant le 1^{er} septembre 2014, mais qui prendront effet à compter de cette date ?

La question apparaît encore plus complexe en ce qui concerne l'application de la loi aux baux renouvelés. En cas de régularisation par les parties d'un avenant de renouvellement, y aura-t-il lieu de retenir la date de signature de l'avenant ou celle de prise d'effet du bail renouvelé ? En l'absence de signature d'un avenant et si le loyer est fixé à l'issue d'une procédure en fixation du loyer en renouvellement, retiendra-t-on la date de prise d'effet du renouvellement (date d'effet du congé ou de la demande de renouvellement) ou la date à laquelle le bail sera définitivement renouvelé, le bailleur et le preneur ne pouvant plus exercer leur droit d'option ?

Dans l'hypothèse d'un bail renouvelé à la suite d'une demande de renouvellement, y-aura-t-il lieu de neutraliser le délai laissé au bailleur pour faire connaître sa décision ?

b) Article 21, III, de la loi du 18 juin 2014

Sont applicables aux cessions intervenant à compter du sixième mois qui suit la promulgation de la loi, les dispositions relatives au droit de préemption du locataire en cas de vente du local⁽¹³¹⁾.

Le nouveau droit de préemption du preneur devrait s'appliquer aux ventes intervenues à compter du 19 décembre 2014, le législateur n'utilisant pas les termes « *premier jour* ».

c) Article 21, I, de la loi du 18 juin 2014

Sont applicables à toute succession ouverte à compter de l'entrée en vigueur de la loi, les dispositions qui permettent aux ayants droit du preneur décédé de procéder à tout moment à la résiliation anticipée du bail⁽¹³²⁾.

Les nouvelles dispositions seront donc applicables à toute succession ouverte à compter du 20 juin 2014.

(131) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 14, créant l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

(132) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 2, modifiant l'article L. 145-4 du Code de commerce.

d) Article 15, II, de la loi du 18 juin 2014

Ne sont pas applicables aux liquidations judiciaires en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi, les nouvelles dispositions de l'article L. 642-7 du Code de commerce permettant au tribunal de commerce, qui arrête un plan de cession dans le cadre de la liquidation judiciaire d'une entreprise, d'autoriser le repreneur à adjoindre des activités connexes ou complémentaires.

Les nouvelles dispositions sont donc applicables aux liquidations judiciaires ouvertes postérieurement au 20 juin 2014.

e) Articles 3, II, et 13, II, de la loi du 18 juin 2014

La loi prévoit également que les dispositions relatives à la nécessité d'établir un état des lieux lors de la restitution des locaux à l'issue d'un bail dérogatoire⁽¹³³⁾ ou à l'issue d'un bail commercial⁽¹³⁴⁾ s'appliquent aux baux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, « *dès lors qu'un état des lieux a été établi au moment de la prise de possession* ».

2) Les articles de la loi nouvelle n'ayant pas fait l'objet de dispositions transitoires

En ce qui concerne toutes les autres dispositions qui n'ont fait l'objet d'aucune disposition transitoire spécifique, ce sont les règles de droit commun rappelées en tête du présent chapitre qui s'appliquent :

- les baux en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi (le 20 juin 2014) restent soumis aux anciennes dispositions avec la réserve évoquée ci-dessus des effets légaux du contrat⁽¹³⁵⁾, qui sont soumis à la loi en vigueur à la date où ils se produisent, ce qui ne manquera pas de soulever des difficultés d'interprétation ;
- les baux conclus ou renouvelés à compter du 20 juin 2014 sont soumis aux nouvelles dispositions avec les incertitudes précédemment évoquées sur la date à retenir entre la signature du bail ou sa prise d'effet.

(133) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 3, modifiant l'article L. 145-5 du Code de commerce.

(134) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 13, créant l'article L. 145-40-2 du Code de commerce.

(135) Sous réserve de l'interprétation des tribunaux, les dispositions relatives au congé, à la déspécialisation dans le cadre d'une cession liquidation, à l'abrogation des conditions relatives à la nationalité, au caractère réputé non écrit d'une clause, à la garantie du cédant et à la commission départementale de conciliation.

Thématiques	Application de la loi dans le temps	Articles de la loi du 18 juin 2014	Articles impactés ou créés dans le Code de commerce	Articles abrogés dans le Code de commerce	Autres articles
Champ d'application du statut – droit de préemption	Pas de dispositions transitoires	1	L. 145-2, II et III		
Restriction aux baux d'une durée ferme	Pas de dispositions transitoires	2	L. 145-4, al. 1 et 2		
Congé des ayants droit du preneur décédé	À toute succession ouverte à compter du 20 juin 2014	2	L. 145-4, al. 4		
Bail dérogatoire : durée et conditions	Aux baux conclus ou renouvelés à compter du 1 ^{er} septembre 2014	3	L. 145-5, al. 1, 2, et 3		
Bail dérogatoire : état des lieux	Aux baux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi, dès lors qu'un état des lieux a été établi au moment de la prise de possession	3	L. 145-5, al. 5 et 6		
Convention d'occupation précaire	Pas de dispositions transitoires	4	L. 145-5-1		
Suppression des droits subordonnés à une condition de nationalité	Pas de dispositions transitoires	5		L. 145-13 ; L. 145-23 ; L. 911-10 ; L. 921-10 ; L. 951-9 ;	
Réputé non écrit	Pas de dispositions transitoires	6	L. 145-15 ; L. 145-16		
Substitution en cas de fusion, scission, transmission universelle du patrimoine, etc.	Pas de dispositions transitoires	6	L. 145-16, al. 2		
Obligation d'information du cédant garant	Pas de dispositions transitoires	7	L. 145-16-1		
Garantie du cédant limitée à trois années	Pas de dispositions transitoires	8	L. 145-16-2		
Suppression de l'ICC	Aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1 ^{er} septembre 2014	9	L. 145-34 ; L. 145-38		

Thématiques	Application de la loi dans le temps	Articles de la loi du 18 juin 2014	Articles impactés ou créés dans le Code de commerce	Articles abrogés dans le Code de commerce	Autres articles
Commission départementale de conciliation	Pas de dispositions transitoires	10	L. 145-35, al. 1 et 2		
Encadrement de la variation du loyer (renouvellement – révision)	Aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1 ^{er} septembre 2014	11	L. 145-34, al. 4 ; L. 145-38, al. 3 ; L. 145-39		
Prise d'effet de la révision légale	Pas de dispositions transitoires	12	L. 145-38, al. 1 ^{er}		
État des lieux (entrée – sortie)	Aux baux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi, dès lors qu'un état des lieux a été établi au moment de la prise de possession	13	L. 145-40-1		
Charges non imputables au locataire – état prévisionnel des travaux	Aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1 ^{er} septembre 2014 Décret en Conseil d'État devant fixer les modalités d'application	13	L. 145-40-2		
Droit de préemption au profit du locataire	À toute cession intervenant à compter du 19 décembre 2014	14	L. 145-46-1		
Liquidation judiciaire – activités connexes ou complémentaires	Pas applicable aux procédures de liquidation judiciaire en cours au 20 juin 2014	15	L. 642-7, al. 4		
Droit de préemption communale	Pas de dispositions transitoires	17			C. urb., art. L. 214-1, L. 214-1-1 et L. 214-2 CGCT, art. L. 2122-22, 21°

