

LA NOTE DE L'ATELIER – N° 16 DECEMBRE 2014

Sélection de décisions et évolution de la législation

Ce bulletin est diffusé uniquement électroniquement et gratuitement aux membres de l'association et aux organisations professionnelles

I - CHAMP D'APPLICATION DU STATUT

14-1-05 Sauf accord exprès du bailleur pour l'édification de locaux servant à une activité commerciale industrielle ou artisanale, la location d'un terrain nu n'est pas soumise au statut des baux commerciaux. (Cass. 3^e civ., 9 avril 2014, n° 13-10725)

14-1-06 Lorsqu'un bail stipule que le preneur "*pourra exercer dans les lieux toutes activités professionnelles, commerciales ou industrielles*" et qu'un fonds de commerce est exploité dans les lieux, ce bail doit être requalifié en bail commercial. (Cass. 3^e civ., 9 juillet 2014, n° 12-29329)

II - DUREE ET FIN DU CONTRAT

14-2-02 Même dans le cas où un bail commercial consenti pour une durée de douze années contient une disposition prévoyant qu'en cas de renouvellement, les baux successifs auront également une durée de douze ans, cette disposition du bail expiré ne saurait s'analyser comme l'expression de la volonté des parties de déroger à l'article L 145-12 du code de commerce, étant donné qu'à la date de la rédaction de cette clause, le droit à renouvellement n'était pas né. (CA Paris 18 juin 2014 N° 12/15135)

III - DROIT AU RENOUELEMENT

IV - REFUS DU RENOUELEMENT

4-1 – INDEMNITE D'EVICITION

4-2 – INDEMNITE D'OCCUPATION

14-4-2-01 Du fait de l'exercice par le preneur de son droit d'option, l'indemnité d'occupation due par lui à compter de la date d'effet du congé et jusqu'à son départ des lieux, est une indemnité d'occupation de droit commun à caractère indemnitaire et compensatoire. (CA Paris 2 juillet 2014 n° 12/15513)

4-3 – MAINTIEN DANS LES LIEUX

4-4 – DROIT DE REPENTIR

4-5 – DROIT D'OPTION

V - LOYER ET ACCESSOIRES

5-1 – DEPLAFONNEMENT

14-5-1-02 Le bailleur ne peut se prévaloir des travaux d'aménagements réalisés par le preneur pour voir retenir la qualification de locaux monovalents, que si lesdits travaux sont devenus sa propriété. (Cass. 3^e civ., 21 mai 2014, n° 13-12592)

5-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

14-5-2-04 Lorsque les juges du fond déclarent non écrite la clause d'indexation d'un avenant reprenant la clause du bail initial, ils doivent aussi déclarer non écrite la clause du bail initial. => voir traitement particulier de l'article L145-40 du Code de commerce dans la réponse de la Cour au second moyen de cassation. (Cass. 3^e civ., 7 mai 2014, n° 12-22637)

14-5-2-05 Une clause d'indexation qui, contractuellement, ne prend en considération que la seule variation de l'indice à la hausse est réputée non écrite. En effet une clause de ce type organise, en cas de baisse de l'indice choisi, un gel de l'indice devant servir à l'indexation du loyer, de telle sorte que les révisions du loyer ne seront pas opérées chaque année successive sur la base de l'indice du trimestre de la révision, ce qui est contraire aux dispositions de l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier. En outre, cette clause, telle qu'elle est rédigée, est au surplus indivisible et donc réputée non écrite dans son entier. Enfin, l'action tendant à faire réputer non écrite une clause d'indexation n'est enfermée dans aucun délai de prescription. (CA Paris, 2 juillet 2014, RG n° 12/14759)

14-5-2-06 Lorsque le contrat de bail prévoit une clause d'échelle mobile avec, de convention expresse des parties, indexation triennale automatique et que le locataire ne justifie pas du paiement de l'intégralité des causes du commandement dans le mois de sa délivrance, la cour d'appel, qui ne fait qu'appliquer une clause claire et précise du contrat, peut décider, sans dénaturer et sans trancher une contestation sérieuse, que le bailleur est fondé à se prévaloir de la clause résolutoire. (Cass.3^eciv.20 mai 2014 N°13-12232)

14-5-2-07 La nullité de la clause stipulant l'indexation du loyer uniquement à la hausse n'étant pas soutenue, la demande en révision au regard des dispositions de l'article L 135-39 du code de commerce est recevable et les conditions d'application de cet article sont réunies pour voir fixer le loyer révisé à la valeur locative. (CA Paris 28 mai 2014 N° 12/13605)

5-3 - LOYER BINAIRE

5-4 - LOYER DU BAIL REVISE

5-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELE

14-5-5-04 Lorsque le transfert de charges sur le locataire est d'un usage local quasi généralisé et que les termes de comparaison retenus pour fixer le prix du mètre carré en sont le reflet, une demande d'abattement sur la valeur locative pour charges exorbitantes, au visa de l'article R.145-8 du Code de commerce, doit être rejetée. (CA Nancy 28 Mai 2014, n° 13/02255)

5-6 – PAS DE PORTE – DROIT D'ENTREE – DROIT AU BAIL

VI - RAPPORTS CONTRACTUELS

6-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE

14-6-1-01 C'est au bailleur qu'il incombe de démontrer qu'il a délivré les lieux loués. (Cass. 3^e civ., 6 mai 2014, N° 12-29504)

6-2 - CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

6-3 - TRAVAUX ET REPARATIONS

6-4 - MISE EN CONFORMITE

6-5 – DROIT DE PREFERENCE

6-6 – ACCESSION

14-6-6-01 Si le bail porte sur un terrain nu et comporte une clause d'accession du bailleur sur les constructions en fin de jouissance, le Congé portant refus de renouvellement met fin au bail, donc les constructions deviennent la propriété du bailleur, et le preneur n'est évincé que d'un terrain nu, non du bâtiment. (Cass. 3^e civ., 21 mai 2014, N° 13-10257)

14-6-6-02 Le bailleur ne peut se prévaloir de travaux d'aménagement ayant rendu les locaux monovalents, que s'il a accédé à leur propriété. (Cass. 3^e civ., 21 mai 2014, N° 13-12592)

14-6-6-03 En matière de location de terrains nus sur lesquels ont été édifiés des constructions par le preneur avec l'accord express du bailleur et à défaut de clause d'accession contractuelle, la seule longue durée des baux successifs ne peut suffire à retenir que les constructions peuvent être considérées comme ayant fait accession au bailleur lors du premier renouvellement suivant leur édification. En conséquence, la valeur locative des biens loués doit être appréciée en fonction des modalités de l'article R 145-9 du code de commerce, en considération de ceux des éléments qui leur sont particuliers, eu égard à la nature et aux modalités de l'exploitation qui y est effectivement autorisée. (CA Paris 21 mai 2014 n° 12/13023)

6-7 – CLAUSE RESOLUTOIRE

VII - CESSION ET SOUS-LOCATION

14-7-04 Dans le cas où un commerçant antérieurement locataire, devient propriétaire des murs dans lesquels il exploite son fonds de commerce, la confusion des droits locatifs et de propriété éteint le droit au bail sur le bien immobilier dont il devient propriétaire. Il en résulte que le bail commercial objet de cette promesse a disparu, par l'effet de la confusion des qualités de preneur et de bailleur et ne peut plus donner lieu à cession. Toutefois, lorsque le propriétaire du fonds s'est engagé à céder celui-ci avant de devenir propriétaire des murs commerciaux, il reste tenu d'exécuter l'engagement de vente du fonds de commerce, incluant le droit au bail, et le cessionnaire du fonds devient ipso facto bénéficiaire d'un bail commercial soumis aux mêmes clauses et conditions que celles du bail antérieurement consenti au cédant. (Cass.3^ociv.9 septembre 2014 N°13-19753).

14-7-05 Lorsqu'un contrat de location-gérance précise que le fonds de commerce ne comprend aucun stock en magasin, ni aucune matière première, qu'il mentionne une activité de « création et vente de bijoux fantaisie, vêtements originaux » et qu'un procès-verbal de constat d'huissier révèle que l'activité exercée dans les lieux est en réalité celle de vente de prêt à porter textile», la cour d'appel en a déduit à bon droit, que le locataire gérant, qui vendait une toute autre sorte de produit sous une autre enseigne, n'exploitait pas la clientèle qui était personnellement attachée au propriétaire du fonds et que, seul le droit au bail ayant été mis à disposition, le contrat devait être requalifié en sous-location (Cass.3^ociv. 20 mai 2014 N°13-12116).

VIII - DESTINATION ET DESPECIALISATION

IX - CONTRATS HORS STATUT

14-9-02 La demande tendant à faire constater l'existence d'un bail soumis au statut né du fait du maintien en possession du preneur à l'issue d'un bail dérogatoire, qui résulte du seul effet de l'article L. 145-5 du code de commerce, n'est pas soumise à la prescription biennale. (Cass.3^ociv.1 octobre 2014 N°13-16806).

X - PROCEDURE- COMPETENCE- PRESCRIPTION

14-10-08 La demande du bailleur, qui n'a pas fait connaître le prix qu'il sollicite dans son congé ou dans la réponse à la demande de renouvellement du preneur, en modification du prix du bail par un mémoire ultérieur, n'a pas d'effet interruptif de la prescription biennale de l'action en fixation du prix du bail renouvelé qui court à compter de la date d'effet du nouveau bail. (Cass. 3^o civ., 9 juillet 2014, N° 13-15643)

14-10-09 Le nouveau propriétaire des lieux loués couvre l'irrégularité de fond entachant un congé délivré par le propriétaire précédent, s'il manifeste par des actes positifs son intention d'exécuter le congé. (Cass. 3^o civ., 9 juillet 2014, N° 13-16655)

14-10-10 Les intérêts dus sur la différence entre le nouveau loyer du bail renouvelé et le loyer provisionnel courent à compter de la délivrance de l'assignation introductive d'instance en fixation du prix lorsque le bailleur est à l'origine de la procédure, et à compter de la notification du premier mémoire en défense lorsque c'est le preneur qui a saisi le juge. (Cass. 3^o civ., 18 juin 2014, N° 13-14715)

14-10-11 Aux termes de l'article R. 145 - 31 du code de commerce : « Dès le dépôt du constat ou du rapport, le greffe avise les parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, si elles sont représentées, leurs avocats, de la date à laquelle l'affaire sera reprise et de celle à laquelle les mémoires faits après exécution de la mesure d'instruction devront être échangés ». Les dispositions de l'article R. 145 - 33 de ce même code précisent qu'en cas d'appel, les dispositions de l'article R. 145 - 31 sont applicables. Toutefois, il n'en va ainsi que si la mesure d'instruction a été ordonnée par la cour d'appel et non par le premier juge. (CA Douai 8 janvier 2014, n° 13/02029)

14-10-12 Lorsqu'un mémoire après dépôt du rapport d'expertise a été signifié en cause d'appel et avant que la Cour n'ait statué sur ce moyen de nullité qui n'avait pas été soulevé devant le premier juge, la cour d'appel en a exactement déduit que l'action de la bailleuse en fixation du loyer du bail renouvelé était recevable (Cass.3^ociv., 24 septembre 2014, N°13-17478)

XI - PROCEDURES COLLECTIVES

XII - LEGISLATION ET REGLEMENTATION

14-12-01 Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 « relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises » et décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 « relatif au bail commercial : Articles du Code de commerce relatifs au statut des baux commerciaux, abrogés, créés ou modifiés.

LEGENDE :

- en noir : Dispositions maintenues
- en rouge : Dispositions abrogées
- en vert : Dispositions créées et/ou modifiées
- en bleu : Application des nouvelles dispositions dans le temps

I - PARTIE LEGISLATIVE

- Article L.145-2 du Code de commerce : (modifié par les articles 1 et 17 de la loi du 18 juin 2014)

I.- Les dispositions du présent chapitre s'appliquent également :

- 1° Aux baux des locaux ou immeubles abritant des établissements d'enseignement ;
- 2° Aux baux consentis aux communes pour des immeubles ou des locaux affectés, soit au moment de la location, soit ultérieurement et avec le consentement exprès ou tacite du propriétaire, à des services exploités en régie ;
- 3° Aux baux d'immeubles ou de locaux principaux ou accessoires, nécessaires à la poursuite de l'activité des entreprises publiques et établissements publics à caractère industriel ou commercial, dans les limites définies par les lois et règlements qui les régissent et à condition que ces baux ne comportent aucune emprise sur le domaine public ;
- 4° Sous réserve des dispositions de l'article L. 145-26 aux baux des locaux ou immeubles appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et aux établissements publics, dans le cas où ces locaux ou immeubles satisfont aux dispositions de l'article L. 145-1 ou aux 1° et 2° ci-dessus ;
- 5° Aux baux d'immeubles abritant soit des sociétés coopératives ayant la forme commerciale ou un objet commercial, soit des sociétés coopératives de crédit, soit des caisses d'épargne et de prévoyance ;
- 6° Aux baux des locaux consentis à des artistes admis à cotiser à la caisse de sécurité sociale de la maison des artistes et reconnus auteurs d'oeuvres graphiques et plastiques, tels que définis par l'article 98 A de l'annexe III du code général des impôts ;

7° Par dérogation à l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, aux baux d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel si les parties ont conventionnellement adopté ce régime.

II.- Toutefois, les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux autorisations d'occupation précaire accordées par l'administration sur un immeuble acquis par elle à la suite d'une déclaration d'utilité publique. ~~Elles ne sont également pas applicables, pendant la période de deux ans mentionnée au premier alinéa de l'article L. 214-2 du code de l'urbanisme, aux fonds artisanaux, aux fonds de commerce ou aux baux commerciaux préemptés en application de l'article L. 214-1 du même code.~~

III.- 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 aux dispositions du présent chapitre.

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.

APPLICATION :

Les nouvelles dispositions sont applicables à tous les baux nouveaux ou renouvelés à compter du 20 juin 2014.

- Article L.145-4 du Code de commerce : (modifié par l'article 2 de la loi du 18 juin 2014)

La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.

Toutefois, ~~à défaut de convention contraire~~, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L.145-9.

Les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, les baux de 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 dispositions contraires.

APPLICATION :

Les nouvelles dispositions sont applicables à tous les baux nouveaux ou renouvelés à compter du 20 juin 2014.

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social a la faculté de donner congé ans les formes et délais de l'article L.145-9.

Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

APPLICATION :

Les nouvelles dispositions sont applicables lors de la survenance de l'événement, aux baux en cours ou aux baux nouveaux ou renouvelés, à compter du 20 juin 2014

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

- Article L.145-5 du Code de commerce : (modifié par l'article 3 de la loi du 18 juin 2014)

Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à ~~deux~~ trois ans.

A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.

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.

Il en est de même, à l'expiration de cette durée, en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier.

Lorsque le bail est conclu conformément aux dispositions du premier alinéa, un état des lieux est établi lors de la prise de possession des locaux par un locataire et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, 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.

APPLICATION :

Les nouvelles dispositions sont applicables à tous les baux nouveaux ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014.

Conformément à l'article 3, II la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, pour les baux conclus avant l'entrée en vigueur de ladite loi, les deux derniers alinéas de l'article L. 145-5 s'appliquent à toute restitution d'un local, dès lors qu'un état des lieux a été établi lors de la prise de possession.

- Article L.145-5-1 du Code de commerce : (créé par l'article 4 de la loi du 18 juin 2014)

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.

APPLICATION :

Les nouvelles dispositions sont applicables aux contrats en cours et aux baux nouveaux ou renouvelés, à compter du 20 juin 2014.

- Article L.145-9 du Code de commerce : (modifié par l'article 20 de la loi du 18 juin 2014)

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

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*. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

APPLICATION :

Les nouvelles dispositions de l'article L.145-5 du Code de commerce sont applicables aux contrats en cours et aux baux nouveaux ou renouvelés, à compter du 20 juin 2014.

- Article L.145-13 du Code de commerce : *(abrogé par l'article 5 de la loi du 18 juin 2014)*

~~Sous réserve des dispositions de la loi du 28 mai 1943 relative à l'application aux étrangers des lois en matière de baux à loyer et de baux à ferme, les dispositions de la présente section ne peuvent être invoquées par des commerçants, industriels ou personnes immatriculées au répertoire des métiers de nationalité étrangère, agissant directement ou par personne interposée, à moins que, pendant les guerres de 1914 et de 1939, ils n'aient combattu dans les armées françaises ou alliées, ou qu'ils n'aient des enfants ayant la qualité de Français.~~

~~L'alinéa précédent n'est pas applicable aux ressortissants d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen.~~

APPLICATION :

Les nouvelles dispositions sont applicables à tous les contrats en cours, à compter du 20 juin 2014.

- Article L.145-15 du Code de commerce : (modifié par l'article 6 de la loi du 18 juin 2014)

Sont ~~nuls et de nul effet~~ *réputés non écrits*, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent chapitre ou aux dispositions des articles L.145-5, L.145-37 à L.145-41, du premier alinéa de l'article L.145-42 et des articles L.145-47 à L.145-54.

APPLICATION :

Les nouvelles dispositions sont applicables aux contrats en cours et aux baux nouveaux ou renouvelés, à compter du 20 juin 2014.

- Article L.145-16 du Code de commerce : (modifié par l'article 6 de la loi du 18 juin 2014)

Sont également ~~nulles~~ *réputées non écrites*, qu'elle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient du présent chapitre à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

APPLICATION :

Les nouvelles dispositions ci-dessus sont applicables aux contrats en cours et aux baux nouveaux ou renouvelés, à compter du 20 juin 2014.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas 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 du présent code, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sont, nonobstant toute stipulation contraire, substituées à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas de cession, ~~de fusion ou d'apport~~ *ou dans les cas prévus au deuxième alinéa*, si l'obligation de garantie ne peut plus être assurée dans les termes de la convention, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il juge suffisantes.

APPLICATION :

Les nouvelles dispositions ci-dessus sont applicables aux baux nouveaux ou renouvelés et aux baux en cours lors de la survenance de l'événement, à compter du 20 juin 2014

- Article L.145-16-1 du Code de commerce : (créé par l'article 7 de la loi du 18 juin 2014)

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.

APPLICATION :

Les nouvelles dispositions sont applicables à tous les baux nouveaux ou renouvelés à compter du 20 juin 2014.

- Article L.145-16-2 du Code de commerce : (créé par l'article 8 de la loi du 18 juin 2014)

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.

APPLICATION :

Les nouvelles dispositions sont applicables à tous les baux nouveaux ou renouvelés à compter du 20 juin 2014.

- Article L.145-23 du Code de commerce : (abrogé par l'article 5 de la loi du 18 juin 2014)

~~Les dispositions de l'article L. 145-22 ne sont pas applicables aux bailleurs de nationalité étrangère, agissant directement ou par personne interposée, à moins que, pendant les guerres de 1914 et de 1939, ils n'aient combattu dans les armées françaises ou alliées, ou qu'ils n'aient des enfants ayant la qualité de Français.~~

~~L'alinéa précédent n'est pas applicable aux ressortissants d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen.~~

APPLICATION :

Les nouvelles dispositions sont applicables à tous les contrats en cours, à compter du 20 juin 2014.

- Article L.145-34 du Code de commerce : (modifié par les articles 9 et 11 de la loi du 18 juin 2014)

A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L.145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail

expiré, ~~de l'indice national trimestriel du coût de la construction ou, s'ils sont applicables,~~ de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L.112-2 du Code monétaire et financier, publiés par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation ~~de l'indice national trimestriel du coût de la construction ou, s'ils sont applicables,~~ de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans.

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 du 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.

APPLICATION :

Les nouvelles dispositions ci-dessus sont applicables à tous les baux nouveaux ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014.

- Article L.145-35 du Code de commerce : (modifié par l'article 10 de la loi du 18 juin 2014)

Les litiges nés de l'application de l'article L.145-34 *et L.145-38 ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux peuvent être soumis* ~~sont 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 de rendre un avis.

Si ~~le juge~~ *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.

La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

La composition de la commission, le mode de désignation de ses membres et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret.

APPLICATION :

Les nouvelles dispositions de l'article L.145-35 du Code de commerce sont applicables aux contrats en cours et aux baux nouveaux ou renouvelés, à compter du 20 juin 2014.

- Article L.145-38 du Code de commerce : (modifié par les articles 11 et 12 de la loi du 18 juin 2014)

La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. *La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.*

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraînée par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation ~~de l'indice national trimestriel du coût de la construction ou, s'ils sont applicables,~~ de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L.112-2 du Code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

Dans le cas où cette preuve est rapportée, 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.

APPLICATION :

Les nouvelles dispositions ci-dessus sont applicables à tous les baux nouveaux ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.

- Article L.145-39 du Code de commerce : (modifié par l'article 11 de la loi du 18 juin 2014)

En outre, et par dérogation à l'article L.145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut-être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. *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.*

APPLICATION :

Les nouvelles dispositions ci-dessus sont applicables à tous les baux nouveaux ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014.

- Article L.145-40-1 du Code de commerce : (créé par l'article 13 de la loi du 18 juin 2014)

Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation du fonds à titre gratuit et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, 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.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil.

APPLICATION :

Les nouvelles dispositions sont applicables à tous les baux nouveaux ou renouvelés à compter du 20 juin 2014.

En outre, conformément à l'article 13, II la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, pour les baux conclus avant l'entrée en vigueur de ladite loi, les deux derniers alinéas de l'article L. 145-5 s'appliquent à toute restitution d'un local, dès lors qu'un état des lieux a été établi lors de la prise de possession.

- Article L.145-40-2 du Code de commerce : (créé par l'article 13 de la loi du 18 juin 2014)

Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique 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.*

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs.

II.- Pour les baux conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi, l'article L. 145-40-1 du code de commerce, dans sa rédaction résultant de la présente loi, s'applique à toute restitution d'un local dès lors qu'un état des lieux a été établi lors de la prise de possession.

APPLICATION :

Aux termes de l'article 8 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, les nouvelles dispositions sont applicables à tous les baux nouveaux ou renouvelés à compter de la publication dudit décret.

- Article L.145-46-1 du Code de commerce : (créé par l'article 14 de la loi du 18 juin 2014)

Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant la durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

APPLICATION :

Au regard de l'article 21 III de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, visant « le sixième mois qui suit la promulgation de la loi » sans viser le premier jour du mois concerné, les nouvelles dispositions devraient être applicables à toute cession intervenant à compter du 18 décembre 2014, la promulgation de la loi étant intervenue le 18 juin 2014.

- Article L.642-7 du Code de commerce : (modifié par l'article 15 de la loi du 18 juin 2014)

Le tribunal détermine les contrats de crédit-bail, de location ou de fourniture de biens ou services nécessaires au maintien de l'activité au vu des observations des cocontractants du débiteur transmises au liquidateur ou à l'administrateur lorsqu'il en a été désigné.

Le jugement qui arrête le plan emporte cession de ces contrats, même lorsque la cession est précédée de la location-gérance prévue à l'article L. 642-13.

Ces contrats doivent être exécutés aux conditions en vigueur au jour de l'ouverture de la procédure, nonobstant toute clause contraire.

Le tribunal peut, si un contrat de bail soumis au chapitre V du titre IV du livre I^{er} du présent code 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.

APPLICATION :

Les nouvelles dispositions sont applicables aux contrats en cours et aux baux nouveaux ou renouvelés, à compter du 20 juin 2014.

Toutefois, conformément à l'article 15 II de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, la procédure mentionnée au quatrième alinéa de l'article L.642-7 du code de commerce dans sa rédaction résultant de ladite loi, n'est pas applicable aux procédures de liquidation judiciaire en cours à la date d'entrée en vigueur de ladite loi. Il en résulte que les nouvelles dispositions sont applicables à toutes les procédures ouvertes postérieurement au 20 juin 2014.

En cas de cession d'un contrat de crédit-bail, le crédit-preneur ne peut lever l'option d'achat qu'en cas de paiement des sommes restant dues dans la limite de la valeur du bien fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le tribunal à la date de la cession.

La convention en exécution de laquelle le débiteur constituant conserve l'usage ou la jouissance de biens ou droits transférés à titre de garantie dans un patrimoine fiduciaire ne peut être cédée au cessionnaire, sauf accord des bénéficiaires du contrat de fiducie.

II – PARTIE REGLEMENTAIRE

- Article R.145-1-1 du Code de commerce : (créé par l'article 2 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014)

Lorsque le congé prévu au 5^e alinéa de l'article L.145-9 est donné par Lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date du congé est la date de la première présentation de la lettre.

Aux termes de l'article 8 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, les dispositions du nouvel article R.145-1-1 sont applicables aux contrats en cours à la date de publication dudit décret.

- Article R.145-5 du Code de commerce : (modifié par l'article 3 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014)

La destination des lieux est celle autorisée par le bail et ses avenants ou par le tribunal dans les cas prévus aux articles L. 145-47 à L. 145-55 *et L.642-7* .

Aux termes de l'article 8 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, la disposition modifiant l'article R.145-5 est applicable aux contrats en cours à la date de publication dudit décret.

- Article D.145-18 du Code de commerce : (modifié par l'article 4 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014)

En cas de conciliation, il est dressé un acte signé des parties. A défaut de conciliation, la commission émet un avis faisant apparaître les points essentiels du désaccord des parties et la proposition motivée de la commission ~~concernant la variation du loyer~~ ».

Aux termes de l'article 8 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, la disposition modifiant l'article D.145-18 est applicable aux contrats en cours à la date de publication dudit décret

- Article R.145-20 du Code de commerce : (modifié par l'article 5 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014)

La demande de révision des loyers prévue à l'article L. 145-37 est formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle précise, à peine de nullité, le montant du loyer demandé ou offert.

A défaut d'accord, la demande est jugée dans les conditions prévues aux articles L. 145-56 à L. 145-60. 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 »~~

Aux termes de l'article 8 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, la disposition modifiant l'article R.145-20 est applicable aux contrats en cours à la date de publication dudit décret.

- Article R.145-35 du Code de commerce : (créé par l'article 6 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014)

Ne peuvent être imputés au locataire :

- 1°) - *Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;*
- 2°) - *Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;*
- 3°) - *Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble. Toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble, ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;*
- 4°) - *Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;*
- 5°) - *Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires ;*

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2°, celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- Article R.145-36 du Code de commerce : (créé par l'article 6 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014)

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L.145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

- Article R.145-37 du Code de commerce : (créé par l'article 6 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014)

Les informations mentionnées aux 1° et 2° de l'article L.145-40-2 sont communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux ».

APPLICATION :

Aux termes de l'article 8 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, les dispositions des nouveaux articles R.145-35, R.145-36 et R.14-37 sont applicables à tous les baux nouveaux ou renouvelés à compter de la publication dudit décret.

XIII – QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE

XIV – RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

XV – NOUVELLES DE L'ASSOCIATION

<><><><><><><><><><><>