

Propositions pour une modernisation du régime juridique des baux commerciaux et professionnels

Rapport au garde des sceaux,
ministre de la justice,

présenté par
le groupe de travail constitué
sous la présidence de

Philippe Pelletier,
avocat,
Président de l'Agence nationale pour
l'amélioration de l'habitat

avril 2004

Remerciements

L'activité du groupe de travail et la production de ce rapport ont été remarquablement accompagnées par deux bureaux d'administrations centrales qui trouveront ici l'expression de notre reconnaissance :

- le bureau du droit immobilier et du droit de l'environnement, de la direction des affaires civiles et du sceau (ministère de la justice) a mobilisé avec efficacité son équipe pour préparer notre travail, accueillir nos réunions, partager son expérience et mobiliser le réseau des magistrats de liaison à l'étranger ;
- le bureau du droit des entreprises, de la direction des entreprises commerciales artisanales et de services (secrétariat d'Etat aux PME, au commerce, à l'artisanat, aux professions libérales et à la consommation) a apporté une attention soutenue au déroulement des auditions menées par le groupe de travail et à la formulation des propositions énoncées, à l'élaboration desquelles il a pris part.

Le groupe de travail doit également beaucoup à l'aide que Bertrand Desjuzeur, directeur de la rédaction de Jurishebdo Immobilier, a bien voulu lui donner en assurant le secrétariat du groupe, réalisant les revues de presse et participant à la rédaction de ce rapport.

Qu'ils soient tous sincèrement remerciés de leur concours actif.

PhP

Sommaire

(la référence est celle des numéros de paragraphes)

Introduction (n° 1)

Lettre de mission
Le groupe de travail
Le calendrier de la mission
Contributions et auditions

Titre 1^{er} : constat : le régime juridique actuel

chapitre 1 : les principes fondateurs (n^{os} 8 à 11)
chapitre 2 : un peu d'histoire : du contrat de louage du Code civil aux dispositions statutaires (n^{os} 12 à 17)
chapitre 3 : aspects économiques et sociaux (n^{os} 18 à 24)
chapitre 4 : aspects contentieux (n^{os} 25 à 29)
chapitre 5 : les exemples étrangers (n^{os} 30 à 40)
conclusion du titre 1 (n^{os} 41 et 42)

Titre 2 : orientations pour l'avenir : la nécessaire modernisation du régime juridique

chapitre 1 : une meilleure adéquation du droit et des pratiques (n^{os} 43 à 51)
chapitre 2 : les locaux annexes d'habitation (n^{os} 52 à 56)
chapitre 3 : l'immobilier d'entreprise (n^{os} 57 à 61)
chapitre 4 : les locaux professionnels (n^{os} 62 à 67)
chapitre 5 : la recherche d'une déjudiciarisation des différends (n^{os} 68 à 70)
conclusion du titre 2 (n° 71)

Titre 3 : nouveau dispositif : des propositions de modernisation du régime juridique

chapitre 1 : la permanence des principes fondateurs (n^{os} 72 à 75)
chapitre 2 : la simplification et l'apaisement des relations locatives (n^{os} 76 à 108)
durée (n^{os} 77 à 82)
loyers et indemnité d'éviction (n^{os} 83 à 89)
charges et travaux (n^{os} 90 à 93)
clauses et conditions du bail (n^{os} 94 à 99)
délais et procédures (n^{os} 100 à 108)
chapitre 3 : la réaffectation à l'habitation des logements vacants (n^{os} 109 à 111)
chapitre 4 : l'immobilier d'entreprise et les locaux professionnels (n^{os} 112 à 114)
immobilier d'entreprise (n° 113)
locaux professionnels (n° 114)
chapitre 5 : le développement des modes alternatifs de règlement des différends (n^{os} 115 à 119)
conciliation (n° 116)

médiation (n° 117)
arbitrage (n° 118)

Conclusion

Récapitulatif des propositions

résumé des propositions (n° 120)

textes actuels et textes proposés (n° 121)

Recommandations pour l'avenir

poursuivre la concertation sur l'évolution des loyers (n° 122)

organiser un débat analogue tous les cinq ou dix ans (n° 123)

Annexes

1. lettre de mission
2. composition du groupe de travail
3. calendrier des réunions
4. liste des auditions et contributions

N.B. Dans des volumes annexes sont rassemblées l'ensemble des contributions écrites reçues à l'occasion ou en marge des auditions.

« *Il est utile de conserver tout
ce qu'il n'est pas nécessaire de détruire* »

Portalis

(discours préliminaire au Code civil)

Introduction

1) Adopté à l'unanimité le 27 avril 2004 par les membres du groupe de travail, ce rapport marque le terme d'une entreprise exemplaire menée pendant sept mois par la communauté des partenaires des baux commerciaux et professionnels et de ceux qui les accompagnent : celle de confronter, par le dialogue et la réflexion prospective, la législation actuelle de la relation locative à cinquante ans de pratiques.

2) Dans un discours prononcé le 17 juin 2003 en ouverture d'un colloque sur les baux commerciaux, organisé par l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI), M. Dominique Perben, garde des sceaux, ministre de la justice, révélait sur ce sujet son « *souci de renforcer la prise en compte des principes traditionnels du contrat et donc de la volonté des parties, sans pour autant abandonner les garanties nécessaires à chacune d'elles* ».

Il annonçait ainsi la constitution d'un *groupe de travail qui aura pour tâche de recenser toutes les questions posées, d'entendre tous les acteurs concernés et de faire, sans exclusive, les propositions nécessaires* ». Plus particulièrement, il fixait le cadre de la mission du groupe de travail : « *proposer les possibilités et les conditions d'une réforme, ... suggérer de nouveaux équilibres entre le droit et l'économie, entre la loi et le contrat, ... définir quel est le degré de sécurité nécessaire pour permettre aux acteurs de l'économie de jouir d'un maximum de*

liberté ». Ce faisant, le garde des sceaux relevait que « *l'ampleur et l'enracinement des problèmes à résoudre imposeront (au groupe de travail) à la fois un devoir*

d'ambition et de prudence, ... condition d'un droit plus efficace et d'une économie plus performante ».

3) Par une lettre de mission du 22 septembre 2003, le garde des sceaux désignait le président du groupe de travail et confiait à celui-ci la mission de proposer fin avril 2004 une modernisation du régime juridique des baux commerciaux et professionnels, entreprise autour de quelques thèmes principaux :

- proposer des modalités facilitant la reprise des logements inoccupés, accessoires aux commerces ;
- examiner les moyens de réduire le contentieux de la fixation du loyer du bail renouvelé et de celle de l'indemnité d'éviction ;
- évaluer la nécessité et, le cas échéant, les modalités d'une évolution du régime des baux professionnels ;
- déterminer les conditions d'encadrement des baux de bureaux, plate-formes logistiques ou grandes surfaces ;
- moderniser enfin le régime du contrat de louage d'immeuble figurant au Code civil.

On trouvera en annexe 1 une copie de la lettre de mission.

4) La constitution du groupe de travail a traduit une triple préoccupation : former une équipe juridique resserrée, compte tenu notamment de la contrainte de réunions quasi-hebdomadaires ; ouvrir le groupe à des partenaires de la relation locative pour assurer un lien continu avec les milieux socio-économiques concernés ; associer au travail du groupe les administrations centrales qui seront appelées à connaître de la mise en œuvre des propositions.

- sur le premier point, le groupe a réuni un ensemble de juristes renommés : un conseiller référendaire à la Cour de cassation, un professeur de droit, un notaire et trois avocats spécialisés, les uns et les autres connus pour leurs travaux et leur enseignement dans ce domaine.
- sur le deuxième point, le groupe a initialement compté quatre membres : un bailleur personne physique, un représentant des bailleurs personnes morales, le délégué d'une fédération de commerçants et le représentant de grandes entreprises locataires. La nécessité est vite apparue d'accroître la présence des intérêts socio-économiques concernés en adjoignant au groupe les directeurs juridiques de l'assemblée des chambres françaises de commerce et d'industrie d'une part, et de l'assemblée permanente des chambres de métiers d'autre part.
- sur le troisième point enfin, la participation active du bureau du droit immobilier et du droit de l'environnement de la direction des affaires civiles et du sceau (ministère de la justice) et du bureau du droit de l'entreprise de la direction des entreprises du commerce, de l'artisanat et des services (ministère délégué aux PME, au commerce, à l'artisanat, aux professions libérales et à la consommation) a été déterminante pour l'organisation du travail du groupe, le déroulement des auditions et l'énoncé des propositions susceptibles de recevoir l'adhésion du plus grand nombre.

On trouvera en annexe 2 la liste des membres du groupe de travail.

5) Entre le 23 septembre 2003, date de son installation par le directeur des affaires civiles et du sceau, et le 27 avril 2004, date de l'adoption du présent rapport, le groupe de travail a consacré 21 demi-journées à sa mission, compte non tenu des réunions informelles ou en sous-groupes.

Jusqu'à fin octobre, le groupe s'est consacré à forger des règles de travail, adopter une méthode et mettre en commun l'expérience de ses membres.

De novembre à fin janvier, le groupe a procédé à une quarantaine d'auditions des milieux socio-économiques concernés et de tous ceux qui ont à connaître de la relation locative : magistrats, arbitres, experts, avocats, notaires, gestionnaires commercialisateurs notamment. Cette phase s'est achevée le 3 février par une séance de synthèse des auditions et d'énoncé des pistes de travail, à laquelle ont participé une centaine de personnes en présence du secrétaire d'Etat aux PME, au commerce, à l'artisanat, aux professions libérales et à la consommation et sous la présidence du directeur des affaires civiles et du sceau représentant le garde des sceaux, ministre de la justice.

Les mois de février et mars ont permis au groupe d'élaborer ses pré-propositions qui ont donné lieu à diffusion début avril, en vue de recueillir les observations des personnes auditionnées.

Le mois d'avril a été consacré à la formulation des propositions, la rédaction du rapport et son adoption par le groupe de travail.

On trouvera en annexe 3 le calendrier des réunions du groupe de travail.

6) Le groupe de travail a, dès son installation et comme l'y invitait la lettre de mission, décidé de caractériser son activité par une volonté d'échange et de transparence :

- l'échange s'est manifesté par une détermination constante de recueillir le fruit de l'expérience, principalement associative, de tous les partenaires de la relation locative sans discrimination : au-delà des assemblées des chambres consulaires de commerçants et artisans, ce sont l'ensemble des unions, fédérations et syndicats représentatifs de bailleurs et locataires qui ont été consultés. Une quarantaine de groupements a été entendue par le groupe de travail, d'autres lui ont adressé des contributions écrites.

Certains groupements, particulièrement attentifs aux travaux du groupe, ont multiplié les occasions de rencontres et discussions auxquelles il a été répondu positivement.

L'échange a aussi été tourné vers tous ceux qui accompagnent la relation locative et en organisent le cours : magistrats, experts judiciaires et privés, notaires, avocats, commercialisateurs, agents immobiliers et gestionnaires d'immeubles.

On trouvera en annexe 4 la liste des auditions effectuées et des contributions reçues : celles-ci sont regroupées dans des volumes annexes au rapport, qui seront conservés par la direction des affaires civiles et du sceau en vue de leur consultation ultérieure.

L'échange enfin a été dirigé vers l'étranger de façon à mieux appréhender les régimes juridiques qui y gouvernent la relation locative : les magistrats de liaison en poste dans certains pays européens ont ainsi permis au groupe de travail un accès documentaire adéquat.

- au-delà de cette volonté affirmée de dialogue et de concertation, le groupe a manifesté le désir de donner à ses travaux la visibilité la plus grande, au risque d'en heurter le cours.

Ainsi les administrations concernées ont-elles été associées à la progression de la mission et tenues en permanence informées. Plus encore, c'est la communauté de tous ceux qui participent et accompagnent la relation locative qui a été régulièrement informée de l'avancement des travaux ; à deux reprises en effet, un point d'étape a été assuré : début février, pour une synthèse des auditions et la fixation des pistes de travail ; début avril, à l'occasion de la diffusion pour avis des pré-propositions du groupe de travail.

7) Cette façon de procéder est peu usitée, dans la mesure où il est davantage coutumier que, les auditions une fois réalisées, le rapporteur ou la commission travaille « *en chambre* » jusqu'au dépôt du rapport qui est l'occasion d'un nouveau débat.

Ce procédé n'a pas paru pertinent au cas d'espèce où la collectivité des partenaires et accompagnateurs de la relation locative manifestait clairement le souhait d'être associée aux travaux du groupe, bien au-delà des auditions. Il a donc paru adéquat d'ouvrir aux partenaires le dossier du groupe de travail et de les associer aux étapes majeures de sa progression.

Les membres du groupe de travail partagent la conviction que cette façon de procéder permet une concertation efficace entre la société civile et les services de l'Etat, de nature à favoriser une bonne adhésion aux propositions articulées par le rapport, en vue de leur mise en œuvre.

TITRE 1

Constat :

**Le régime juridique actuel des baux
commerciaux et professionnels**

CHAPITRE 1^{er} : LES PRINCIPES FONDATEURS

a) le bail commercial

8) Au risque de caricaturer, on peut énoncer que l'architecture juridique du bail commercial repose sur une pierre d'angle, le droit au renouvellement du bail, qui assure l'équilibre de l'édifice parce qu'il contribue à la pérennité du fonds.

Par voie de conséquence, le droit au renouvellement du bail a emporté reconnaissance que l'exploitation d'un commerce ou d'une activité artisanale dans les lieux loués est créatrice d'une valeur économique liée à l'implantation de l'activité, le droit au bail, qui mérite d'être préservée.

Ainsi le preneur se voit-il reconnaître la permanence de son occupation des lieux et le contrôle judiciaire des évolutions du loyer, sans lesquels le droit au renouvellement serait théorique ; il en tire la faculté de transmettre le bail à son successeur dans l'exploitation du fonds. Si le propriétaire des murs vient à refuser le renouvellement du bail, il doit indemniser le locataire du préjudice qui en résulte.

9) Cette construction, édifée en 1926 et confortée en 1953 (cf. le chapitre suivant), a suscité une analyse critique remarquée de la part du comité institué par décret du 13 novembre 1959 pour faire « *rapport sur les obstacles à l'expansion économique* », dit comité Rueff-Armand du nom de ses vice-présidents.

Rappelant que le régime juridique actuel de protection des fonds de commerce installés dans des immeubles loués repose sur des considérations d'équité, de bonne gestion commerciale et de crédit, ce comité constate que cette législation qui « *consacre l'extension des droits des locataires et l'amenuisement des droits des propriétaires ... est directement contraire à l'intérêt général* » (annexe au rapport p. 13) car « *elle constitue à beaucoup d'égards un obstacle à l'expansion et au*

progrès économique (et) est en partie la cause ... de la stagnation et même de la dégradation de notre patrimoine immobilier » (ibid. p. 15) : on évoquera au chapitre 3 la situation économique et sociale consécutive au décret de 1953, ce qui permettra de constater que l'analyse prospective de ce comité s'est révélée assez largement inexacte.

En somme, au-delà de cette critique, ferme mais restée sans suite, les principes fondateurs du régime juridique des baux commerciaux n'ont pas été remis en cause :

il est vrai qu'aucune réflexion générale n'a été suscitée sur le sujet avant que la présente mission soit lancée.

b) le bail professionnel

10) La cause fondatrice de la législation actuelle relative aux baux professionnels est moins nette.

Le bail professionnel a initialement bénéficié de la protection de la loi du 1^{er} septembre 1948, en un temps où l'exercice d'une profession libérale se déroulait généralement dans le local d'habitation du titulaire.

La réduction progressive du parc locatif soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948 et l'absence de statut locatif des immeubles d'habitation construits postérieurement jusqu'à 1982 n'ont, semble-t-il, suscité aucun frein au développement des professions libérales.

En 1982, la naissance d'un statut propre aux locations de logements ne s'accompagne d'aucun dispositif spécifique aux locaux professionnels, hormis l'assimilation des locaux à usage mixte, professionnel et d'habitation, à ceux à usage d'habitation principale.

A l'occasion de la réforme de la loi de 1982 intervenue en 1986, un dispositif strictement conjoncturel (l'article 57 de la loi du 23 décembre 1986) favorise le regroupement de professionnels libéraux en autorisant, par exception à l'article L.631-7 du CCH, la transformation de logements en locaux professionnels.

Ce n'est qu'en 1989, lors d'une nouvelle réforme du statut du bail d'habitation, qu'un dispositif juridique du bail professionnel est institué, imposant une durée minima du bail et le droit pour le locataire de donner librement congé (article 57A de la loi du 23 décembre 1986).

Les principes fondateurs de ce statut sont peu perceptibles, si ce n'est la volonté de conférer au locataire une double protection relative à la durée de son occupation : un bail d'au moins six ans, une faculté de donner congé à tout moment moyennant un préavis de six mois.

Mais le dispositif ne contient aucune règle relative au loyer et à son évolution ; il n'emporte aucun droit au renouvellement du bail.

11) Depuis 1989, les représentants des professions libérales ont constamment critiqué ce statut, réclamant une protection accrue du locataire, à l'instar du régime des baux commerciaux ou de celui des baux d'habitation. Il en est résulté plusieurs tentatives infructueuses d'élaboration d'une législation nouvelle ; on se reportera au chapitre 4 du titre suivant où ces projets sont décrits.

En somme, à la différence du bail commercial, les principes fondateurs du régime juridique du bail professionnel manquent de clarté.

CHAPITRE 2 : UN PEU D'HISTOIRE,
DU CONTRAT DE LOUAGE DU CODE CIVIL AUX DISPOSITIONS
STATUTAIRES RELATIVES AU BAIL COMMERCIAL

12) Le Code civil de 1804 n'a pas inséré, dans son titre VIII : du contrat de louage, de dispositions spécifiques pour les baux commerciaux. L'origine d'une législation particulière remonte à la loi du 17 mars 1909 sur la vente et le nantissement du fonds de commerce qui, après la reconnaissance du nom commercial (loi du 28 juillet 1824), des brevets d'invention (loi du 5 juillet 1844) et des marques (loi du 23 juin 1857), consacre une reconnaissance de la valeur économique du fonds de commerce.

Si la loi de 1909 a permis d'atteindre l'objectif de protection du fonds de commerce lorsque le commerçant est propriétaire de son local, elle n'y parvenait pas lorsqu'il est locataire. En effet, « *la propriété commerciale* » cessait lorsque le bail arrivait à son terme. La valeur du fonds de commerce s'amenuisait donc avec l'arrivée de l'échéance du bail. En conséquence, il a paru nécessaire de s'opposer à des abus, notamment lorsque le locataire évincé était remplacé, à un loyer plus élevé, par un autre locataire, qui bénéficiait de la clientèle constituée par son prédécesseur.

La loi de 1926

13) En 1911, une proposition de loi avait été déposée par un député, M. Thalamas, pour protéger le commerçant locataire contre la perte de sa clientèle en cas de reprise des locaux par le bailleur, mais les débats furent interrompus par la guerre de 1914. Ils reprirent pour aboutir à la loi du 30 juin 1926.

Ce texte a reconnu le droit du locataire à demander le renouvellement du bail et la possibilité pour le bailleur de le refuser en cas de motif légitime, ainsi que le droit du locataire d'obtenir une indemnité correspondant au préjudice résultant du refus de renouvellement du bailleur : celui-ci, s'il désire reprendre le local, doit ainsi verser au locataire une indemnité d'éviction. Le texte de 1926 a aussi reconnu la faculté pour le locataire de céder son bail avec le fonds de commerce. Le texte avait prévu également

le droit de repentir du bailleur qui renonce à donner congé au locataire, et le droit d'option du preneur qui renonce au renouvellement si le loyer ne lui convient pas. La loi avait également institué la nullité des clauses faisant obstacle au renouvellement et la fixation du prix du bail sous contrôle judiciaire.

Le texte de 1926 a par la suite fait l'objet de nombreuses modifications.

Le décret de 1953

14) Ces nombreux ajouts à la loi de 1926 avaient rendu sa refonte nécessaire et elle a été effectuée par le décret-loi du 30 septembre 1953 qui a abrogé les textes antérieurs. Le recours au décret avait été autorisé par délégation du Parlement (loi du 13 juillet 1953). Dans l'ensemble, le nouveau texte était plus complet et plus protecteur pour le locataire que la loi de 1926. Il constituait un ensemble cohérent (voir Jean-Pierre Blatter, Droit des baux commerciaux, Le Moniteur-Dalloz 2000, p. 15) comprenant les caractéristiques suivantes : une durée minimale réglementée, un droit au renouvellement et à défaut, au paiement d'une indemnité d'éviction, un droit à la cession du bail avec celle du fonds de commerce, un droit à la fixation d'un prix contrôlé lors du renouvellement ou d'une révision et un droit à la déspécialisation.

Cette dernière prérogative consiste en un droit pour le locataire d'adjoindre à l'activité autorisée par le bail des activités connexes ou complémentaires, voire de changer totalement la destination initiale.

Le décret de 1953 a été modifié plus de vingt fois, dans un sens de renforcement des droits du preneur, notamment par les lois des 31 décembre 1953, 28 décembre 1959, 1^{er} juillet 1964, 12 mai 1965, l'ordonnance du 22 avril 1969, le décret du 3 juillet 1972, la loi du 6 janvier 1986 et la loi du 5 janvier 1988. Le texte actuel comporte des dispositions d'ordre public, mais elles sont loin de composer l'ensemble du « statut ».

L'évolution des textes peut se résumer dans l'idée que, alors que le statut visait au départ à garantir la pérennité du fonds de commerce, il est devenu au fil des ans un moyen de protéger le droit au bail, comme une valeur économique autonome (en ce sens, Jacques Lafond, in Code des baux Litec, 2001, p. 438).

La codification de 2000

15) En 1999, le Parlement a approuvé un projet de loi habilitant le gouvernement à promulguer par ordonnance divers codes, dont le Code de commerce. L'ordonnance du 18 septembre 2000 a promulgué la partie législative du Code de commerce. Après réparation de quelques oublis, notamment par un rectificatif (J.O. du 18 décembre 2000), le texte a été ratifié par la loi du 3 janvier 2003 (loi n° 2003-7).

La matière est donc désormais intégrée au Code de commerce dans son premier livre : du commerce en général, au titre IV consacré au fonds de commerce et dans son chapitre V concernant le bail commercial. La méthode retenue a été celle de la codification à droit constant : l'intégration dans le code a permis d'effacer quelques erreurs de style, mais n'a pas modifié les textes. Seuls les articles de nature réglementaire conservent, à titre temporaire, leur numérotation d'origine, avant d'être à leur tour intégrés dans le Code de commerce, dans sa partie réglementaire. La nouvelle rédaction donne à la législation une rationalité de structure qu'elle n'avait pas (en ce sens, Joël Monéger, Code des baux, Dalloz 2004, p. 629).

16) Le droit communautaire reste pour l'essentiel extérieur à la matière des baux commerciaux. En effet, le régime de la propriété est, à ce jour, hors de la compétence des institutions communautaires. Si les textes européens n'imposent pas d'harmonisation des législations européennes dans ce domaine, les besoins des acteurs économiques pourraient néanmoins inciter à un certain rapprochement de ces législations : on se reportera au chapitre 5 pour une description de quelques droits étrangers.

En revanche, la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales a pu être invoquée dans certaines décisions de la Cour de cassation, par exemple pour reconnaître que le commerçant locataire ne pouvait se voir imposer l'adhésion à une association de commerçants (Cass. Civ. 12 juin 2003).

17) Le législateur est à nouveau intervenu, ponctuellement, dans la législation des baux commerciaux par une loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, dite loi Murcef. Le législateur a souhaité mettre fin à une jurisprudence de la Cour de cassation et apporter une nouvelle rédaction à l'article L 145-38, alinéa 3, visant à interdire la fixation sans condition du loyer révisé à un montant inférieur au loyer d'origine. Mais cette intervention a suscité, par la méthode suivie de nombreux débats.

CHAPITRE 3 : ASPECTS ECONOMIQUES ET SOCIAUX

Un statut témoin et acteur du développement des marchés immobiliers

18) Le bail commercial n'est pas un contrat comme les autres. Depuis 1953, il a accompagné les développements économiques de l'immobilier commercial d'une façon remarquable.

En 1953, le bail commercial n'a vocation à traiter que des commerces de proximité, seuls significativement existants, avec les « grands magasins » qui avaient vu le jour au siècle précédent.

Dix ans plus tard, il s'adapte à la naissance des grandes surfaces commerciales (1965) et d'un marché concurrentiel des bureaux (1964).

Encore dix ans, et il accompagne les développements d'un véritable marché locatif organisé de l'immobilier d'entreprise (La Défense, les villes nouvelles, les quartiers d'affaires parisiens) : bureaux, locaux d'activités, logistiques, et favorise l'émergence d'acteurs de plus en plus puissants de l'investissement (SCPI, SII...) en immobilier commercial.

A partir des années quatre-vingt, le texte de 1953 montre ses qualités de souplesse par rapport aux régimes locatifs d'autres pays et permet aux marchés immobiliers français de prendre une position prépondérante en Europe continentale (l'Ile-de-France dépasse le cap des 25 millions de mètres carrés de bureaux). La croissance soutenue de l'offre et de la demande alimente le fonctionnement d'un marché plus préoccupé par l'allègement des « droits de mutation » que par un régime juridique locatif dont la plupart des acteurs se satisfont alors.

A la suite de la crise du début des années 90 et avec la reprise du marché, le statut permet le développement de vastes mouvements d'externalisation de patrimoines d'entreprises privées (Thales) ou publiques (France Télécom, EDF) qui feront l'actualité à la fin du siècle dernier. Les souplesses qu'offre le statut, voire les rigidités de celui-ci, ne sont pas considérés comme des handicaps.

En 2003, les réflexions entamées par l'Etat pour apprécier dans quelle mesure une partie des 10 millions de mètres carrés qu'il occupe et possède pourrait être mise sur le marché (500 000 mètres carrés prévus en 2004), avec une modification statutaire permettant à ces locaux d'être considérés comme « commerciaux », confirment l'adaptabilité d'un texte vieux d'un demi-siècle.

Rarement un secteur d'activité se sera développé aussi rapidement et de façon aussi performante que celui de l'immobilier d'entreprise ou commercial.

19) Mais le propos, pour être juste, doit être nuancé : en effet, en même temps que le régime juridique des baux commerciaux permettait l'éclosion de centres d'affaires, de centres commerciaux, de galeries commerciales ou de rues commerçantes, il disparaissait des zones traditionnelles de chalandise en centre-ville, spécialement dans les petites bourgs et les villes moyennes.

La question se pose à cet égard de l'incidence d'un statut juridique protecteur du commerçant en place qui pourrait le conduire, en raison de la permanence de son installation favorisée par l'encadrement du loyer, à ne pas renouveler suffisamment son offre commerciale et à ne pas modifier ses actions de recherche de clientèle au point que celle-ci finirait par le délaisser.

Le régime juridique du bail commercial présente ainsi sans doute un caractère dual : ouvert à une évolution satisfaisante du commerce, mais pernicieux à l'égard de ceux qui ne s'adaptent pas.

Un statut régissant un univers immobilier, économique et social large

20) Le champ d'application économique et social du bail commercial est très large. La fédération PROCOS regroupe 160 enseignes, près de 24 000 magasins représentant un parc de plus de 5 000 000 m² accueillant 305 000 emplois. Les Fédérations de Commerce comptent plus de 650 000 commerces occupant environ 10 000 000 m² pour plus de 2 000 000 d'emplois. Les grandes entreprises (CAC 40) regroupées au sein de l'ADIGE totalisent près de 3 000 000 emplois et occupent (en propriété ou en location), en France, près de 150 000 000 m² d'immeubles à usage économique (tertiaire ou industriel). Chaque année, ce sont près de 10 milliards d'euros qui sont investis en immobilier d'entreprise, et le nouveau statut des SIIC doit donner aux foncières françaises les moyens de leur développement.

On le voit au travers de ces chiffres, qui n'ont d'intérêt que pour l'idée qu'ils donnent des enjeux économiques et sociaux concernés par les baux commerciaux, la question posée à ce groupe de travail dépasse très largement les préoccupations de telle ou telle catégorie professionnelle pour rejoindre les grands équilibres économiques et sociaux du pays.

21) Les particularités propres à la location immobilière, dues à la technicité croissante des immeubles, à la complexité du droit et des réglementations entourant leur utilisation par les entreprises, ont généré la création de nombreux métiers connexes dont la raison d'être est directement liée au bail commercial et aux dispositions qu'il contient. Les structures de gestion d'actifs (asset management), de gestion immobilière (property management) ou de gestion des services généraux (facility management) sont certes nées du développement des marchés immobiliers, mais surtout du besoin de recourir à des spécialistes de la gestion, de la maintenance ou de l'entretien des immeubles en rapport avec les clauses *ad hoc* des baux, rédigées de façon d'autant plus précise que les montants concernés sont importants, parfois supérieurs à ceux des loyers *stricto sensu*.

Un statut dont le principal objet, l'immobilier, peut devenir secondaire

22) C'est bien le paradoxe de ce contrat : l'importance du statut du bail commercial réside non pas tant dans la possibilité qu'il offre de louer un immeuble mais bien dans la sécurité qu'il offre à l'occupant, mais aussi au propriétaire, de pouvoir, sur cette base contractuelle, développer une activité économique.

Pour le locataire « commerçant », le bail commercial est l'instrument indispensable de son développement : le commerçant titulaire d'un bail commercial aura moins de difficultés à emprunter les capitaux nécessaires à son installation et au développement de sa clientèle. Ce contrat est aussi un élément du fonds de commerce ou artisanal, c'est-à-dire du capital personnel qu'il se constitue en prévision du moment où il cessera son activité. L'évolution encadrée du loyer du bail renouvelé apporte enfin des éléments de prévisibilité quant au poste « loyer » du compte de résultat du commerce.

Pour le locataire « entreprise », le bail commercial ne revêt pas les mêmes attributs. L'immeuble est plus facilement considéré comme un outil de travail ne suscitant pas un sentiment d'appropriation ; le bail est donc le moyen de se procurer cet outil, aux meilleures conditions, mais avec une véritable latitude dans son interchangeabilité. La différence de regard posé sur la notion de « fonds de commerce », qui n'a pas alors la même portée, explique cette conception. Ceci est d'autant plus vrai pour les grands utilisateurs de bureaux, qui, soumis à la liberté du loyer, sont plus fréquemment confrontés aux mouvements du marché avec une liberté supplémentaire pour s'y adapter. De plus, la qualité du bail commercial permet aux entreprises occupantes et propriétaires de mettre en œuvre des plans de cession patrimoniaux à l'issue desquels elles resteront locataires, la flexibilité du statut et la sécurité offerte aux bailleurs rendant de telles offres attractives.

Les aspects économiques des charges locatives constituent le point commun entre les deux grandes catégories de locataires, tous confrontés à un aléa certain, tant sur les montants des charges que sur la nature exacte des sommes à provisionner pour les travaux d'entretien et de grosses réparations.

23) Pour les propriétaires, le bail commercial représente, en théorie, une garantie de pérennité du revenu. Si la propriété commerciale offerte au locataire peut être un frein à la location à un occupant mieux-disant en terme de loyer, elle offre la certitude que le commerçant bien implanté sera un locataire solvable sur la longue durée. Dans le rapport risque/rendement qui caractérise un investissement, celui en immobilier commercial est en théorie de faible risque et donc d'un rendement modéré. Cette situation, confortée par les clauses encadrant l'évolution du loyer lors des renouvellements ou le coût d'un refus de renouvellement, peut engendrer des frustrations d'acteurs économiques considérant que leur liberté d'entreprise est entravée pour aligner le loyer de leur locataire sur ce qu'ils considèrent être la valeur de marché.

24) L'équilibre mis en place par le statut des baux commerciaux depuis 1953 n'est sans doute pas parfait : il a en tout cas permis le développement du commerce et des marchés immobiliers de toutes sortes, supports d'activités économiques indifféremment commerciales, tertiaires ou industrielles.

Cette réalité n'a pas été ignorée du groupe de travail. Et si un travail de modernisation a été jugé opportun et nécessaire, c'est bien parce que le texte initial a été profondément aménagé par la jurisprudence, proluxe en la matière, et que la capacité d'adaptation d'un texte n'est pas extensible à l'infini surtout quand il traite d'aspects aussi évolutifs que ceux du commerce ou de l'immobilier d'entreprise.

CHAPITRE 4 : ASPECTS CONTENTIEUX

25) Il est habituel de relever que la matière des baux commerciaux est contentieuse : comme si chaque partenaire de la relation locative avait acquis, par sa connaissance directe ou indirecte, une expérience procédurale du sujet. Cette appréciation est toutefois inexacte :

En réalité, ce n'est pas l'augmentation du contentieux qui caractérise la matière, mais son caractère souvent inabouti et la longueur de son traitement.

26) Une récente étude statistique, menée par la direction des affaires civiles et du sceau, révèle en termes quantitatifs et sur la période 1993-2002 une stabilité du nombre des demandes formées en première instance et une diminution du nombre des contentieux poursuivis en appel :

- entre 19 et 20.000 instances sont engagées chaque année devant les tribunaux de grande instance ;
- un peu moins de 4.000 déclarations d'appel sont effectuées ;

Sur le plan géographique, le tiers du contentieux est localisé à Paris, Bobigny et Nanterre ; la moitié est concentrée sur neuf juridictions : Paris, Bobigny, Nanterre, Lyon, Marseille, Créteil, Nice, Bordeaux et Versailles ; deux tiers des dossiers sont traités par 19 juridictions (sur 181).

Les contentieux sont, pour les deux-tiers, engagés en référé, et on observe même un pic des trois-quarts en 1998.

La proposition des demandes en référé varie cependant suivant les ressorts : ainsi, 81 % à Lyon, mais la moitié seulement à Grasse ou Strasbourg.

27) Plus préoccupante est la durée des instances au fond.

Devant les tribunaux de grande instance, la durée moyenne est supérieure à 15 mois ; elle s'élève à près de 23 mois pour les demandes en évaluation ou en paiement de l'indemnité d'éviction.

Pour obtenir une décision en référé, la durée moyenne est de 1,6 mois.

Devant les cours d'appel, la durée moyenne du contentieux est légèrement supérieure à 17 mois ; elle s'élève à près de 23 mois quand la demande porte sur la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé.

On note aussi que le taux moyen d'infirmité est de 20 % ; il s'élève à près de 27 % pour les demandes d'exécution de travaux à la charge du bailleur ou en garantie contre le bailleur.

28) Il est frappant qu'un nombre significatif de procédures n'aboutissent pas à une décision judiciaire tranchant le litige : 41 % des instances pendantes devant les tribunaux de grande instance se terminent par un désistement ou une radiation ; 34 % des procédures d'appel suivent le même cours.

29) De ce tableau sommaire, on peut tirer trois enseignements : la voie du référé est largement empruntée ; lorsque la procédure s'engage au fond, elle dure près de deux années devant le tribunal, le double si elle se poursuit en appel ; enfin, nombre d'instances ne vont pas à leur terme naturel, ce qui constitue plutôt une bonne nouvelle, sauf à s'interroger sur la pertinence de saisines judiciaires trop systématiques, comme si les partenaires du bail n'avaient pas d'autre choix.

CHAPITRE 5 : LES EXEMPLES ETRANGERS

30) Selon l'existence d'une réglementation spécifique, les pays européens observés peuvent être répertoriés en deux grandes catégories :

1°/ absence de réglementation particulière, et prépondérance de la liberté contractuelle: Allemagne, Espagne, Suisse, Hongrie, République tchèque ;

2°/ présence d'une réglementation, plus ou moins libérale: Suède, Danemark, Grande-Bretagne, Irlande, Grèce, Italie, Belgique, Pays-Bas.

31) En Allemagne, c'est le droit commun qui s'applique et laisse place à une grande liberté contractuelle. Il en est de même en Suisse, où le code des obligations tend à s'appliquer pour tous les types de baux.

La Fédération de Russie prévoit également la liberté contractuelle, sauf quand le domaine public est concerné (mais la plupart des terrains appartiennent encore à l'Etat). En Hongrie ou en République tchèque, pays qui rejoignent l'Union européenne, c'est la liberté contractuelle qui là encore prime.

32) Plus ou moins souple, celle-ci existe sous forme de lois (Belgique, 1951; Espagne, 1994; Grèce, 1978; Italie, 1978 et modification importante en 1986; Pays-Bas, 1950 pour les bureaux administratifs, etc.), de décret-loi (Portugal, 1990), d'arrêtés (Danemark, 1992; Luxembourg, 1936).

En Grande-Bretagne, le Landlord and Tenant Act existe depuis 1954.

Cette réglementation est souvent née dans un contexte d'inflation monétaire et de pénurie de locaux commerciaux, après la seconde guerre mondiale. Elle a généralement évolué parallèlement à la construction européenne.

Champ d'application de la réglementation

33) Dans certains pays, le champ d'application de la réglementation est très limité. Ainsi, dans les pays du Bénélux, la réglementation ne concerne que le commerce de détail. Elle fait référence à la réception d'une clientèle qui inclut la restauration et l'hôtellerie. Aux Pays-Bas, par exemple, il est fait référence au louage "d'un local d'exploitation". Il existe par ailleurs une loi particulière pour les bureaux administratifs, bancaires, les professions libérales, les locaux industriels : mais elle reste très libérale et laisse donc une grande place à la liberté contractuelle.

Le champ d'application de la réglementation en Grande-Bretagne, Grèce, Irlande, Portugal et en Italie est le plus large, incluant les baux professionnels. En Italie, notamment, la réglementation concerne "tous les immeubles urbains à usage autre que l'habitation".

La réglementation espagnole distingue les baux urbains à usage d'habitation permanente et ceux à usage autre, comprenant notamment les baux commerciaux, professionnels, ou encore ceux qui concernent les résidences secondaires.

Durée du bail

34) En Belgique, la durée du bail est de 9 ans, comme en France. En Grande-Bretagne, si elle est libre, elle est souvent de 7, 14 ou 21 ans. En Italie et aux Pays-Bas, la durée minimum du bail est respectivement de 6 et 5 ans. Mais aux Pays-Bas, le contrat d'une durée de deux ans ou moins est valable sans l'approbation du juge.

En Allemagne, Espagne, Suède et Suisse la durée est libre, et tourne, de fait, autour de 5 ou 6 ans. Dans les pays de l'est, économiquement encore fragiles, la durée du bail reste courte (inférieure à 5 ans).

Droit au renouvellement et indemnité d'éviction

35) Le droit au renouvellement existe en Italie (un seul renouvellement avec des dispositions particulières pour les hôtels) ou en Grande-Bretagne (durée fixée par les parties, sinon 14 ans maximum si elle est fixée par le juge). Le renouvellement est alors automatique, sauf s'il est dénoncé.

En Belgique, le renouvellement n'est possible que trois fois. Une liste limitative des possibilités pour le bailleur de refuser le renouvellement est prévue. Une indemnité d'éviction est également prévue qui correspond à un à trois ans de loyers selon les conditions d'éviction. La réglementation dispose par ailleurs que le bailleur peut s'opposer au renouvellement du bail lorsqu'il obtient une offre d'un loyer supérieur par un tiers, si le preneur ne fait aucune offre égale.

En Espagne, un droit à renouvellement existe seulement si le preneur se maintient dans les lieux sans réaction contraire du bailleur : il y a alors tacite reconduction pour la durée du bail initial.

Aux Pays-Bas, le bail de cinq ans est prolongé de plein droit à l'expiration de cette durée, pour une nouvelle durée de cinq ans.

Les clauses licites de reprise des lieux par le bailleur sont sensiblement analogues dans tous les pays : en vue de la reconstruction/rénovation, pour l'habitation ou l'exploitation par le bailleur, en cas de faute du preneur.

Résiliation

36) En Italie, la résiliation du bail peut intervenir à tout moment, sous réserve d'un délai de préavis. En Grande-Bretagne, elle peut également intervenir à tout moment, sous réserve d'avoir été prévue au contrat. En Belgique, la résiliation est possible à la fin de chaque triennat moyennant un préavis de 6 mois. Une résiliation d'un commun accord est possible à tout moment, dès lors que l'accord est constaté par acte authentique ou par déclaration au juge. Aux Pays-Bas, un contrat de cinq ans, ou inférieur à 10 ans peut être résilié par chaque partie à effet à la date d'expiration du bail (délai de préavis d'un an).

Loyer initial

37) Il est en général librement déterminé entre les parties. L'existence d'un pas de porte, ou droit d'entrée, n'existe pas en Espagne, et ne semble pas être pratiqué dans les autres pays européens.

Evolution du loyer pendant le bail

L'indexation se fait sur la base d'indices différents: coût de la consommation national (Grande-Bretagne, Espagne, Italie, Belgique), coût de la consommation européen (Hongrie). Certains pays autorisent une indexation sur l'évolution du chiffre d'affaires ...

38) Concernant la révision du loyer, elle n'est prévue que pour les baux atteignant une durée minimale en Suisse (5 ans), ou en Allemagne (10 ans). Elle est parfois plafonnée, ne pouvant dépasser l'évolution du taux d'indexation choisi, ou un certain pourcentage.

En Espagne, le loyer ne peut augmenter au-delà de la variation issue de l'indexation pendant les 5 premières années. A partir de la 6ème année, la situation est la même, sauf convention contraire des parties. Mais au bout de 5 ans, le loyer peut être augmenté dans la limite de 20% en cas de travaux d'amélioration. Cette mesure existe également au Portugal.

En Belgique, la révision est possible tous les trois ans s'il est constaté une variation d'au moins 15% de la valeur locative.

Aux Pays-Bas, nonobstant toute clause contraire, le bailleur ou le locataire peuvent demander au juge de fixer plus amplement le loyer, dans le cas où celui-ci ne correspondrait pas aux loyers des locaux d'exploitation comparables sur place.

En règle générale, dans la plupart des pays européens (Allemagne, Grande Bretagne, Grèce, Irlande, Luxembourg, Pays-Bas), la liberté contractuelle prime. La réglementation n'intervient alors que pour préciser la périodicité de la révision: Danemark (tous les 4 ans: réajustement à la valeur locative), Grèce (si rien n'est prévu par les parties, premier réajustement après 2 ans).

Loyer lors du renouvellement

39) La liberté contractuelle prime au Danemark, en Espagne, en Grande-Bretagne, en Irlande, en Italie, au Luxembourg, aux Pays-Bas. En cas de désaccord entre les parties, le juge ou les experts doivent faire référence à la valeur locative (Grande Bretagne, Irlande, Luxembourg, Pays Bas). L'Italie prévoit une règle originale: la possibilité de mise en concurrence avec l'offre d'un tiers à la fin du bail renouvelé (de la même façon le système belge autorise le bailleur à refuser le renouvellement si une offre supérieure de loyer est faite par un tiers et si le preneur initial ne fait aucune offre semblable).

Obligations respectives des parties

40) En Espagne il n'existe pas de disposition impérative, ni sur la répartition des charges entre les parties, ni sur la répartition des travaux.

De ce panorama, on retient au moins deux enseignements : la liberté contractuelle domine dans la plupart des pays observés ; mais chaque régime juridique obéit à un contexte socio-économique précis et il serait périlleux d'envisager la transposition en France d'une règle étrangère sans avoir égard à cet environnement.

Conclusion du titre I :

41) Le système juridique actuel a manifesté au cours du demi-siècle écoulé une remarquable vitalité puisqu'il a accompagné le développement de l'activité commerciale sous toutes ses formes et de l'investissement immobilier en France, par des acteurs français et étrangers.

Le système n'a toutefois pas permis d'enrayer la lente disparition du commerce de centre-ville, spécialement dans les petits bourgs.

42) Sensiblement plus rigoureux que ses homologues européens qui laissent un large champ à la liberté contractuelle, le régime juridique français a connu, depuis 1953, de multiples retouches parcellaires et souvent hétérogènes. Il a suscité le développement d'une jurisprudence abondante et favorisé des contentieux dont le cours est caractérisé par une durée excessive, chaque fois que les litiges ne donnent pas lieu à un désistement, ce qui se réalise près d'une fois sur deux.

Ces premières observations ont ainsi conduit le groupe de travail à engager une réflexion en vue de définir quelques orientations pour l'avenir.

TITRE 2

Orientations pour l'avenir : La nécessaire modernisation du régime juridique

CHAPITRE 1^{er} : UNE MEILLEURE ADEQUATION DU DROIT ET DES PRATIQUES

43) Les auditions ont révélé, au-delà des sujets qui sont examinés dans les quatre chapitres suivants, le développement de pratiques sur le bien fondé desquelles le groupe de travail s'est interrogé.

On décrira d'abord quatre pratiques significatives, renvoyant l'analyse d'autres pratiques au fil du rapport, à l'occasion des diverses propositions qui y sont articulées. Puis, la question du loyer sera évoquée.

Analyse de quelques pratiques

44) La rédaction actuelle de certains baux, inspirée parfois de pratiques anglo-saxonnes, se caractérise par la longueur du contrat et la densité de ses stipulations.

Les locataires évoquent de véritables contrats d'adhésion et se plaignent du corps excessif des obligations mises à leur charge.

Dès lors que la validité des dispositions contractuelles est avérée, le groupe de travail a considéré que la seule voie de nature à remédier aux inconvénients signalés passe par une meilleure information, formation et assistance des candidats locataires.

Il ne peut être en effet envisagé, sur un marché de l'investissement immobilier qui dépasse le cadre du territoire français, d'imposer le développement de standards juridiques nationaux.

La seule voie consiste à retrouver le chemin de la négociation équilibrée des baux en accroissant de façon significative la compétence juridique des bailleurs commerçants et artisans : leurs organisations professionnelles sont au premier chef concernées.

45) La complexité du régime juridique actuel a été souvent décrite comme portant en germe trop de chausse-trapes et, par voie de conséquence, des contentieux qui auraient pu être évités.

Le groupe de travail a acquis la conscience de la technicité, sans doute excessive, du dispositif juridique encadrant le bail commercial.

Il a en conséquence orienté ses réflexions vers la recherche de simplifications, petites ou grandes, chaque fois que l'équilibre général du statut ne s'en trouvait pas altéré : ainsi en va-t-il de quelques délais ou sanctions apparus inutiles et dont la suppression ou l'aménagement est proposé.

En revanche, le groupe de travail s'est gardé de proposer à tout prix des simplifications : ainsi par exemple le formalisme de signification des congés par actes extrajudiciaires, dont l'abandon a été pourtant réclamé par certains lors des auditions, a paru mériter d'être maintenu, s'agissant d'actes importants justifiant une solennité protectrice.

46) D'autres simplifications évoquées ont paru excéder le champ de la mission : ainsi du régime de la location-gérance, récemment modifié par voie d'ordonnance, ou de celui de l'immatriculation du commerçant au registre du commerce et des sociétés, et de l'artisan au répertoire des métiers : le groupe de travail, considérant que cette immatriculation participe de la qualification même du commerçant ou de l'artisan, s'est contenté d'en rappeler l'importance.

47) La question du pas-de-porte, c'est-à-dire du droit d'entrée parfois versé par le locataire au bailleur à l'occasion de son entrée dans les lieux, a été l'occasion d'une évolution radicale des orientations envisagées par le groupe de travail.

L'incertitude sur la pertinence de cette pratique a en effet laissé initialement penser que son abandon pouvait se justifier.

Au fil des auditions toutefois, il est apparu que cette pratique avait largement la faveur des commerçants et de leurs banquiers qui en assuraient le financement et qu'elle permettait parfois au bailleur de récupérer, au moins en partie, la trésorerie amputée à l'occasion du départ du locataire précédent et contribuait dans les centres commerciaux à la création de nouvelles surfaces de vente.

En somme, cette invention de la pratique présente une certaine cohérence économique et participe de l'équilibre du système juridique actuel, ce qui a conduit le groupe de travail à ne pas proposer son abandon.

48) Le régime de liberté contractuelle qui préside au partage des charges et travaux entre bailleurs et locataires a été un autre lieu de discussion : spécialement en raison du développement d'une pratique consistant à transférer à la charge du locataire l'ensemble des coûts d'exploitation, d'entretien et de réparation de l'immeuble loué, quelle qu'en soit l'importance. Ainsi le bailleur perçoit-il, lorsque ce transfert de charges est total, un loyer dit : triple net, de charges courantes, de taxes et impôts afférents à l'immeuble et de dépenses de travaux, qui incombent toutes au locataire.

49) Le groupe de travail a émis à l'égard de cette pratique quatre observations : la première est qu'elle révèle une « *financiarisation* » de la qualité de bailleur, ce dernier transférant sur le locataire ses obligations de propriétaire, touchant notamment à la garantie du clos et du couvert, dont les incidences sur l'équilibre juridique du bail ne sont sans doute pas encore perceptibles.

La deuxième observation est que le transfert des charges sur la tête du locataire ne saurait être juridiquement contrecarré sans altérer l'équilibre économique de la relation locative : le couple loyer-charges constitue en effet un ensemble économique cohérent. Toute tentative de réglementer le domaine ou la mesure du transfert de charges vers le locataire entraînerait ainsi une modification corrélative du montant du loyer.

La troisième observation repose sur la grande diversité des situations rencontrées qui fait obstacle à une réglementation unique.

La dernière observation, qui a conduit le groupe de travail à émettre des recommandations, intéresse la situation du locataire qui demande légitimement à être informé précisément des dépenses qui lui sont transférées et mis en mesure d'en apprécier le coût. Là encore, les pratiques observées sont hétérogènes, d'une bonne qualité d'information assurée dans les centres commerciaux qui adhèrent à la charte édictée par le Conseil national des centres commerciaux (CNCC), relative aux relations propriétaires-locataires, à une information parfois opaque.

En somme, sur les quatre terrains observés, le groupe de travail n'a pas estimé nécessaire de proposer de nouvelles normes juridiques contredisant les pratiques, mais il a jugé utile d'émettre diverses recommandations à ce propos.

La question du loyer

50) Alors qu'il avait pu paraître concevable, voire souhaitable pour réduire l'importance du contentieux -c'est en ce sens que les magistrats et les experts se sont exprimés-, de modifier le mécanisme du plafonnement du loyer lors du renouvellement du bail, il est apparu que le débat ne pouvait en l'état des esprits conduire à cette solution.

Le groupe a estimé que la liberté de fixation du loyer devait être maintenue, que la révision triennale pouvait ne plus être exclusivement régie par la loi et que, lors du renouvellement du bail, dans un souci d'équité réciproque, le loyer manifestement sur-évalué ou sous-évalué pouvait conduire à une fixation judiciaire à la demande de l'un ou l'autre partie.

La refonte des dispositions du Code civil

51) Si les auditions et réflexions du groupe ont révélé que les dispositions du Code civil relatives au contrat de louage ne rendaient pas toujours bien compte des pratiques locatives actuelles, il est apparu que leur réforme excédait l'aptitude du groupe à y procéder dans le temps imparti à la mission.

Le groupe de travail s'est ainsi contenté de recommander que soient ultérieurement modifiées quelques dispositions spécifiques du Code civil de façon à favoriser la référence faite dans le bail par les parties auxdits articles de la loi.

CHAPITRE 2 : LES LOCAUX ANNEXES D'HABITATION

52) Dans de nombreux secteurs de centre-ville, il a été constaté que les logements situés au premier étage des commerces et loués accessoirement à ceux-ci n'étaient plus utilisés comme logements. Il est reconnu que cette situation ne concerne pas, ou de façon marginale, la région parisienne, mais davantage la province. Cet état de fait est lié notamment à l'évolution de l'activité du commerçant : si au démarrage de son activité, il utilise à titre personnel le logement au-dessus du commerce, la progression de son activité et le changement de sa situation familiale le conduisent le plus souvent à opter pour un logement plus vaste, à l'extérieur de l'agglomération.

Le logement est alors inutilisé ou transformé en réserve ou local de stockage, ou en local annexe pour y installer par exemple la comptabilité.

Lutter contre la désertification des centres-villes

53) Les élus locaux sont sensibles à cette situation qui contribue à la désertification des centres-villes et accentue la crise du logement. Ils sont demandeurs de mécanismes qui permettraient de réaffecter ces locaux à l'habitat, et contribueraient à assouplir la tension qui règne sur le marché locatif.

Les auditions ont révélé que la désertification des centres-villes est un problème qui ne laisse personne indifférent, au-delà des acteurs traditionnels du logement : les élus des collectivités locales, les associations, les organismes publics, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, mais aussi les représentants des commerçants et artisans ont été largement réceptifs au sujet. Le logement des personnels, notamment saisonniers, est aussi un problème qui se pose avec acuité dans certains secteurs.

Des obstacles techniques

54) Les commerçants et associations de commerçants qui ont été entendus par le groupe de travail ont généralement fait part de leur agrément à ce que des mécanismes soient mis en place pour favoriser le retour à l'habitat de ces locaux, tout en mettant en lumière un certain nombre d'obstacles. On peut en relever trois. En premier lieu, des difficultés techniques : ces locaux ont souvent fait l'objet d'aménagement et les escaliers d'accès ont été parfois supprimés. Il arrive souvent en effet que, pour bénéficier notamment d'une plus large surface de vitrines, les commerçants aient supprimé les accès aux logements situés en façade de l'immeuble. Un réaménagement des accès s'impose donc. En second lieu, la dissociation du local d'habitation et du local commercial n'est pas toujours aisée.

Enfin, la question de la sécurité du commerce a été évoquée. Les commerces de bijouterie et joaillerie notamment sont sensibles à la nécessaire sécurité de leurs boutiques. Cet aspect de sécurité peut toutefois être envisagé dans un double sens, dans la mesure où une présence à l'étage peut inversement être considérée comme améliorant la sécurité de la boutique.

Les commerçants ont par ailleurs relevé que ces locaux étaient parfois utilisés pour loger leur personnel ou des travailleurs saisonniers, ou que certains de ces logements présentaient peu d'intérêt car situés dans des zones bruyantes ou peu recherchées.

Il est certain aussi que tous les logements accessoires ne sont pas inoccupés et les associations de commerçants ont relevé, dans certains cas, leur utilité, notamment pour les commerces alimentaires. Ils ont aussi mis l'accent sur l'atout que représente, pour un jeune commerçant qui s'installe, le fait de pouvoir bénéficier de l'usage de ce logement.

55) Au-delà de l'aspect matériel des choses, la question justifie une analyse juridique précise. Il faut en effet, dans le bail, bien distinguer ce qui relève de la désignation des lieux et ce qui ressort de la destination. La désignation des lieux se borne à une description des locaux (par exemple, deux pièces, une cuisine) alors que

la destination des lieux se réfère à l'usage convenu par les parties. L'inoccupation d'un local à titre d'habitation peut constituer une infraction contractuelle si la destination prévue au bail est bien celle du logement. Elle peut ne pas constituer d'infraction si la destination des lieux n'est pas suffisamment précisée par le contrat.

Il a par ailleurs été indiqué que certains bailleurs ont, par le passé, imposé la location d'un immeuble entier à leur locataire, pour éviter de devoir louer de façon séparée un logement, et que le locataire n'était donc pas nécessairement demandeur de la location dudit logement. Dans ces circonstances, le preneur est naturellement prêt à restituer le logement à son bailleur. Certains représentants de locataires ont fait part de leur souhait que le bailleur ait même l'obligation de reprendre les locaux sur demande du locataire. L'argument selon lequel le bailleur aurait avantage à louer des locaux à usage commercial plutôt qu'à usage d'habitation a été développé à plusieurs reprises.

Les organisations professionnelles de propriétaires ou de gestionnaires, toutes favorables à l'idée de faciliter la réaffectation des locaux d'habitation accessoires, ont évoqué diverses pistes de nature à favoriser la reprise de ces logements accessoires.

56) Le groupe de travail a choisi de se placer résolument sur le terrain de l'incitation. En effet, le bailleur dispose déjà d'outils juridiques lui permettant de constater des infractions au bail et d'en tirer les conséquences. Il a donc été mis l'accent sur le constat de l'inoccupation et la recherche de mécanismes permettant de faciliter la réaffectation à l'habitation, indépendamment de toute faute contractuelle.

Il a enfin été constaté que le mécanisme actuel, organisé à l'article L 145-22 du Code de commerce, permettant au bailleur de reprendre des locaux d'habitation annexes en fin de bail est très restrictif et qu'il ne reçoit donc que très peu d'applications.

CHAPITRE 3 : L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

57) Le particularisme de l'immobilier d'entreprise, c'est-à-dire principalement des bureaux, a justifié une réflexion du groupe de travail quant à l'éventualité de proposer un régime juridique spécifique de son occupation locative.

La moindre importance prêtée aux notions de chalandise ou de situation commerciale, l'évolution libre du loyer sont des éléments caractéristiques qui pouvaient justifier l'existence d'un régime juridique *ad hoc*. Ce dernier aurait pu voir le jour à l'occasion, présentement offerte, de la modernisation d'un texte qui, à l'origine, n'avait pas été conçu pour de tels locaux.

La question se posait avec d'autant plus d'acuité que l'immobilier de bureaux s'est transformé au cours des dernières décennies :

- les immeubles de bureau ne sont plus les mêmes par la taille, la technique et la complexité ;
- les besoins des entreprises utilisatrices ont évolué vers davantage de flexibilité, réactivité, technicité, services associés et postes de travail plus sophistiqués ;
- le marché s'est aussi segmenté entre grande distribution, bureaux, locaux d'activité, centre d'affaires, logistique ;
- l'investissement étranger s'est financiarisé sous l'impulsion d'opérateurs étrangers.

Bref, l'immobilier d'entreprise, qui n'entrait pas dans les prévisions du législateur, s'est transformé au point que l'on a pu s'interroger sur la pertinence de son maintien dans le cadre statutaire des baux commerciaux.

58) A cet égard, plusieurs pistes s'ouvraient au groupe de travail : la première consistait à ne rien changer à la situation juridique des bureaux, en constatant que la location de ces locaux s'accommode convenablement du régime juridique actuel. La deuxième piste, radicalement opposée, conduisait, à partir du même constat : celui d'une adaptabilité aisée des baux de bureaux au statut, à penser que l'existence de celui-ci ne s'imposait pas et ainsi à livrer l'immobilier locatif d'entreprise à la liberté contractuelle. La troisième piste, médiane, est celle qui a été retenue, consistant à proposer un peu plus de latitude contractuelle pour les baux de bureaux appelés à demeurer dans le cadre statutaire. Cette solution a paru au groupe de travail traduire un véritable consensus des partenaires concernés.

Consensus en faveur du maintien de l'immobilier locatif d'entreprise dans le statut

59) Les bailleurs (investisseurs, foncières, institutionnels) et les locataires entendus (grandes entreprises privées et publiques) ont en effet souhaité que l'immobilier d'entreprise soit maintenu dans le cadre statutaire régissant les locaux commerciaux *stricto sensu*.

Le régime mis en place en 1953 s'est adapté à des immeubles qu'il n'était pas supposé régir. L'équilibre proposé et la souplesse générale du texte n'ont pas entravé le développement des marchés (location et investissement) de l'immobilier d'entreprise et ce dans toutes ces composantes, bureaux, locaux d'activités industrielles ou tertiaires, logistiques.

Les « rigidités » du statut ont été généralement perçues par les locataires comme un contrepois nécessaire aux attentes ou exigences – réelles ou supposées - des bailleurs. Quant à ces derniers ils apprécient, si l'on en croit plusieurs investisseurs, un cadre qui leur offre une garantie d'occupation, et donc de pérennité des loyers.

Sur la question de la durée des baux, le groupe de travail a pu noter, au fil des auditions, à la fois une volonté de liberté accrue et une véritable confusion entre le bail dérogatoire et la convention d'occupation précaire, l'un étant souvent assimilé à l'autre. Or le bail dérogatoire a été conçu pour être un « bail à l'essai » devant déboucher sur un bail commercial, alors que la convention d'occupation précaire, création jurisprudentielle échappant au statut, est supposée répondre à des circonstances particulières d'usage des locaux. Certains utilisateurs de bureaux ont aussi exprimé leur attente d'une plus grande souplesse dans la gestion de baux courts, la durée de 24 mois étant jugée trop courte au regard des délais des opérations immobilières justifiant d'y recourir. Mais d'autres ont exprimé la crainte qu'une durée allongée du bail dérogatoire le transforme *de facto* en un bail de « courte durée » qui risquerait de fragiliser l'implantation des locataires. C'est ce qui a conduit le groupe de travail à proposer une liberté accrue de la durée des baux de bureaux.

Il a été aussi observé que les baux sont de plus en plus longs (renonciation fréquente à l'exercice des résiliations triennales) et il est apparu nécessaire d'encourager de telles pratiques, habituelles chez nos voisins britanniques et allemands. Or, au-delà d'une certaine durée (12 ans) il existe en France un frein fiscal à ces pratiques (paiement de la TPF) qu'il a été envisagé de réduire.

Il conviendra toutefois de rester vigilant dans l'avenir à l'égard des incidences de nouvelles règles comptables dans le domaine immobilier.

Il a pu être à cet égard évoqué le risque de devoir provisionner la somme actualisée des loyers dus jusqu'à la fin du bail, ce qui constituerait un handicap majeur à la conclusion de baux longs et pourrait inciter des entreprises utilisatrices à redevenir propriétaires de leurs locaux d'exploitation.

60) Sur un sujet déjà évoqué, de nombreuses auditions ont montré qu'existent des interrogations sur les accessoires du loyer, en particulier les obligations respectives des parties et leur traduction financière, en ce qui concerne les charges

d'exploitation, de maintenance et des travaux à assumer tout au long du bail. La transparence quant à la nature et au montant des charges accessoires au loyer est nécessaire à l'établissement de relations harmonieuses entre les parties tout au long du bail. Informer un preneur sur ses obligations relatives aux charges, sur le montant annuel de celles-ci, leur assiette, recommander qu'un état des lieux d'entrée (puis de sortie) soit réalisé sont autant de démarches simples qui, en facilitant la transparence dans la relation contractuelle, sont de nature à éviter les incompréhensions sources de tension.

61) Les parties auditionnées ont été aussi unanimes à considérer que les conflits en matière d'immobilier d'entreprise, au demeurant peu nombreux, se caractérisent par une procédure spécifique difficile à comprendre (production de mémoires, délais-couperet, opacité de l'expertise), dont la durée est longue, onéreuse et au résultat incertain. Le souhait de voir s'élargir une offre de modes alternatifs de règlement des conflits a été largement partagé. Mais il a été rappelé avec raison que le prosélytisme en faveur de telles solutions alternatives devrait s'accompagner d'une démarche pédagogique importante.

En somme, le groupe de travail a pris acte que le statut du bail commercial n'est pas inapproprié à la location de bureaux, à condition qu'il s'accompagne de quelques souplesses contractuelles et que les litiges qu'il suscite puisse être aussi résolus dans des cadres alternatifs à celui du contentieux judiciaire.

CHAPITRE 4 : LES LOCAUX PROFESSIONNELS

62) La location des locaux à usage professionnel est régie par l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986, inséré par la loi du 6 juillet 1989. Elle suscite depuis l'origine un certain nombre de difficultés et des avis partagés qui ont déjà été évoqués.

Des insatisfactions tant des bailleurs que des locataires

63) Les représentants des bailleurs estiment de façon générale que le régime actuel est adapté et ils s'opposent à la reconnaissance locative d'un « fonds libéral », analogue au fonds de commerce. Pour les bailleurs, et notamment les bailleurs institutionnels, le principal reproche apporté au régime actuel est la faculté de résiliation à tout moment accordée au locataire. Ce droit crée un risque, jugé excessif, d'instabilité pour le bailleur dans sa gestion patrimoniale. En conséquence, les bailleurs se détournent de la recherche d'un locataire qui relève de ce régime juridique.

Les professionnels locataires eux-mêmes, ont, dans leur grande majorité, fait part de leur insatisfaction du régime actuel. Ils reprochent au régime des baux professionnels de laisser au bailleur la faculté de donner congé en fin de bail, sans motif et sans indemnité pour le locataire. Cette situation confère un risque au locataire qui n'a pas de garantie quant à la pérennité de son activité dans les lieux loués, risque d'autant plus préjudiciable lorsqu'il s'agit d'une activité pour laquelle l'implantation géographique permet de se constituer une clientèle.

Les exemples cités par l'UNAPL concernent notamment les professions qui effectuent des investissements importants (cabinets de dentistes, de radiologie...) qui supposent des durées longues d'amortissement. Les représentants des locataires ont fait part d'expériences de négociations difficiles où des bailleurs exigent des hausses de loyers importantes et, en cas de refus, maintiennent leur décision de donner congé aux locataires.

Par ailleurs, il a été constaté que certaines professions libérales sont très attachées à leur implantation (cabinet d'infirmières par exemple) et qu'une certaine stabilisation juridique de leur localisation ne paraîtrait pas inutile. Inversement, certaines professions (les grands cabinets de conseils en organisation ou d'avocats par exemple) ne sont pas attachés à un local particulier et conservent aisément la même clientèle lorsqu'ils déménagent. Ils sont en réalité très proches, dans leur gestion immobilière, des entreprises utilisatrices de bureaux. Cette observation milite en faveur d'une reconnaissance de la faculté pour certains professionnels de se rapprocher du statut de 1953, mais pour d'autres de n'en adopter que certains aspects.

Du point de vue du contentieux, il a été observé que quelques litiges récents concernent certains cabinets de conseils et le point de savoir s'ils doivent relever du statut des baux commerciaux ou du régime des baux professionnels. Il existe donc une incertitude sur le champ d'application respectif de ces deux législations. D'autres litiges sont liés à la question de l'affectation des locaux, du point de vue des autorisations administratives (article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation), mais cette question dépasse le cadre du présent rapport.

Les litiges paraissent cependant limités et souvent parisiens, les difficultés principales relevant du domaine contractuel, lors de la négociation entre les parties.

Des tentatives de réforme inabouties

64) Plusieurs projets avaient vu le jour en vue d'une réforme du droit applicable, mais sans succès.

Certains projets avaient été jusqu'au stade du projet de loi. La délégation interministérielle aux professions libérales, sous l'impulsion de son délégué, Edouard de Lamaze, avait aussi poussé à une réforme en ce sens.

Ainsi, on observe l'existence d'un avant-projet de loi, en 1996 à l'initiative de l'UNAPL, en 1997 sous la conduite de la délégation interministérielle aux professions libérales, puis une proposition de loi fin 1997, enfin un projet de loi en 2001.

65) Ces initiatives n'ont pas abouti et on peut proposer trois explications de ces échecs successifs.

En premier lieu, et c'est l'essentiel, il n'est jamais apparu que l'état détendu du marché des locaux libéraux locatifs justifiait une intervention législative : une étude réalisée en décembre 1998 par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) sous la conduite de M. André Massot, le montre de façon pertinente, et rien ne permet de penser que la situation ait évolué depuis lors.

En deuxième lieu, les demandes de protection supplémentaire, articulées par les professionnels libéraux, ont pour siège les grandes agglomérations, spécialement celle de Paris, et reviennent en réalité, non pas tant à réclamer un changement de statut du bail professionnel qu'à faciliter l'accès à des locaux affectés à cet usage, au sens administratif du terme, tel qu'il est organisé par l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation. Or, une réforme de ce texte, actuellement menée par voie d'une ordonnance de simplification, devrait donner aux professionnels libéraux davantage de sécurité et de permanence de l'affectation professionnelle de leurs locaux d'exercice.

En troisième lieu, les divers projets de modification législative ont un défaut commun : celui d'une tentative d'étendre peu ou prou le régime juridique des baux d'habitation au domaine du bail professionnel. Ce faisant, les projets rendaient mal compte de la dimension économique de ce bail et des préoccupations d'exercice professionnel de son titulaire.

Bref, le groupe de travail n'a pas été surpris de l'échec constaté de ces différents projets et n'a pas estimé utile de persévérer dans cette voie de réforme.

Des suggestions variées

66) En raison des difficultés et échecs qui viennent d'être énoncés, une série de nouvelles propositions ont été émises par les personnalités auditionnées.

Une première idée consiste à abroger le régime de l'article 57 A et d'étendre aux professions libérales le régime du décret de 1953. C'est une solution simple, défendue par l'Ordre des avocats au Barreau de Paris et par l'association française des chartered surveyors (RICS France).

Une seconde suggestion est de remplacer le régime actuel par un nouveau statut des baux professionnels. Cette solution a la faveur persistante d'Edouard de Lamaze : elle consiste notamment à limiter les motifs permettant au bailleur de donner congé et à encadrer les hausses de loyer lors du renouvellement du bail.

Une troisième option consiste à remplacer le régime actuel par un statut de bail économique qui engloberait dans un régime unique toutes les activités économiques aujourd'hui régies par le décret de 1953 ou l'article 57 A. Cette solution a un caractère radical en présentant l'avantage de créer un régime unifié pour les activités commerciales et professionnelles.

Une quatrième voie enfin consiste à créer une passerelle entre le statut actuel du bail professionnel et le régime des baux commerciaux.

67) Cette dernière voie a été retenue par le groupe de travail. Elle consiste à reconnaître la coexistence de deux statuts d'ordre public : celui des baux commerciaux et l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 et à permettre le passage volontaire du second statut vers le premier. Ainsi deviendra-t-il possible, si les deux parties en décident, de permettre au locataire de renoncer à la faculté de donner congé à tout moment en adoptant le régime du décret de 1953.

En somme, le groupe de travail n'a pas jugé opportun de renforcer le statut actuel du bail professionnel, que la situation économique observée ne justifie pas.

En revanche, il lui a paru pertinent de permettre aux parties de se placer volontairement sous le régime juridique du bail commercial. Si cette faculté devait à l'expérience être appréciée, elle pourrait autoriser que soit relancée la perspective d'unifier les statuts juridiques du bail commercial et du bail professionnel dans un nouveau statut du bail dit économique : mais il n'a paru ni justifié ni prudent d'y procéder avant que les pratiques juridiques se soient infléchies en ce sens, ainsi que le dispositif proposé par le groupe de travail le rend désormais possible.

CHAPITRE 5 : LA RECHERCHE D'UNE DEJUDICIARISATION DES DIFFERENDS

68) L'ensemble des partenaires de la relation locative auditionnés ont été unanimes : il faut privilégier les modes alternatifs de règlement des conflits. Et pourtant, quelle distance entre cette volonté affichée et les actes !

Le groupe de travail a ainsi pu mesurer que l'insertion de clauses compromissoires dans les baux conservait un caractère exceptionnel, même après la réforme de l'article 2061 du Code civil, intervenue en 2002, qui ouvre le champ de la clause compromissoire aux contrats conclus à raison d'une activité professionnelle.

Les commissions départementales de conciliation, dont la saisine est facultative en matière de fixation du loyer renouvelé, ne connaissent qu'un succès d'estime, sauf dans quelques ressorts territoriaux, dans la Loire et les Yvelines notamment, où les conciliations sont fréquentes.

Quant aux instances d'arbitrage, mises en place par des chambres consulaires et des organisations professionnelles, leur bilan reste modeste.

69) Pourquoi un tel décalage entre la volonté sincère de développement de ces voies de solution de conflit, manifestée par le discours, et la réalité d'aujourd'hui ?

La question se justifie d'autant plus que le groupe de travail a pu mesurer l'insatisfaction que les partenaires tiraient des contentieux judiciaires : sont-ils nécessaires au regard des 40 % de désistements qui interviennent ? Sont-ils adaptés aux circonstances économiques et sociales de la relation locative lorsque leur durée approche deux années en premier ressort et quatre si un appel est interjeté ?

La démarche du groupe de travail a donc été engagée dans une double voie : sur le terrain judiciaire d'abord, en vue d'accélérer et de simplifier les procédures ; en matière de modes alternatifs de règlement des litiges ensuite, en vue d'élargir leur audience et de favoriser leur accès.

70) Au plan judiciaire, certaines propositions articulées par le groupe de travail présentent un intérêt général et trouveraient naturellement leur place dans une réforme d'ensemble de la procédure civile. Il en va ainsi du caractère exécutoire par provision des décisions de premier degré relatives à la fixation du loyer renouvelé, ou encore de l'autorité de chose jugée au principal qu'il est proposé de conférer aux décisions de référé relatives à l'acquisition des clauses de résiliation de plein droit.

Le groupe de travail est convaincu que de tels dispositifs sont de nature à abrégé le cours des procédures et à favoriser, s'agissant du loyer, la recherche d'accords transactionnels. Il émet donc le vœu que ses propositions puissent être mises en œuvre sans attendre qu'intervienne une réforme procédurale d'ensemble.

Conclusion du titre II :

71) Après avoir opéré un constat de l'état existant (titre I), le groupe de travail s'est ainsi attaché à dresser un état projeté du régime juridique des baux commerciaux et professionnels, fruit de quelques orientations pour l'avenir.

Le groupe de travail a manifesté en conséquence sa volonté, à la fois de ne pas contrecarrer diverses pratiques qui se sont développées dans le cadre statutaire, et de proposer des simplifications dudit cadre dans le respect de ses principes fondateurs.

Le groupe de travail a aussi décidé de proposer un dispositif juridique de mobilisation des locaux vacants d'habitation, annexes aux commerces. Il a estimé pertinent de doter les baux à usage exclusif de bureaux d'une plus grande liberté contractuelle et, sans accroître le statut du bail professionnel, de permettre aux parties d'opter pour leur soumission volontaire au statut du bail commercial.

Enfin, une simplification des contentieux judiciaires et une réduction de leur durée sont proposées, en même temps que le recours aux modes alternatifs de solution des conflits est recommandé.

Ces orientations permettent ainsi de proposer un nouveau dispositif qui, sans bouleverser les statuts du bail commercial et du bail professionnel, y insuffle des éléments de nature à simplifier et apaiser la relation locative.

TITRE III

Nouveau dispositif

Des propositions de modernisation du régime juridique

CHAPITRE 1^{er} : LA PERMANENCE DES PRINCIPES FONDATEURS

72) Dans le cadre fixé par la lettre de mission, le groupe de travail n'a pas envisagé de proposer une réforme qui conduirait à modifier l'un des fondements du régime juridique des baux commerciaux :

On ne trouvera en conséquence dans les lignes qui suivent aucune disposition proposée qui tendrait à limiter dans le temps le droit au renouvellement du locataire, abrégé la durée minimale de neuf ans du bail commercial, prolonger la durée maximale de deux ans du bail dit dérogatoire, supprimer le principe de plafonnement du loyer renouvelé et d'indemnité d'éviction ou le droit de repentir du bailleur.

73) Outre que telle n'a pas été la mission confiée au groupe de travail, chargé de proposer une modernisation du régime juridique actuel, et non son remplacement, deux raisons, chacune décisive, fondent le choix du groupe de travail.

La première raison est essentielle et tient à l'absence totale de réceptivité d'une partie du corps social concerné à une réforme d'une telle ampleur. Si chacun sait qu'on ne réforme pas la société par décret, le législateur contemporain, en France et ailleurs, a appris combien il est périlleux de tenter d'imposer une réforme contre la volonté de ceux qui sont appelés à la faire vivre.

Or en l'espèce, les auditions des représentants des locataires ont marqué de façon parfois spectaculaire un profond attachement aux quelques règles fondamentales du statut qui ont été rappelées.

Il n'était donc pas envisageable d'explorer la voie d'une refonte d'ensemble, au risque de susciter un désordre plus grand que celui produit par les dysfonctionnements observés du régime juridique actuel.

74) La deuxième raison est que, si la voie d'une réforme globale avait été empruntée, il n'est pas sûr que le groupe de travail aurait pu proposer de mettre en œuvre une technique juridique appropriée.

En un tel cas en effet, l'impossibilité de porter atteinte aux droits acquis des commerçants en place aurait conduit à imaginer la co-existence de deux statuts : l'un, voué à l'extinction, aurait été le statut actuel ; l'autre statut, nouveau par définition, aurait été appelé à régir les nouveaux baux.

Or, un tel système, exploré récemment en Espagne, produit des résultats incertains : il peut favoriser le développement rapide d'un urbanisme commercial périurbain au détriment des centres-villes ; il emporte parfois de fortes hausses de loyer conduisant à un déclin du petit commerce au profit de grands groupes de distribution.

Un tel système, s'il avait été imaginé, n'aurait pas été à l'unisson de la spécificité française qui se caractérise par une recherche permanente d'équilibre permettant à la fois le développement des centres commerciaux et la pérennité du petit commerce de proximité.

75) Rien n'interdit toutefois de penser que, le corps social concerné évoluant et se transformant, la voie d'une réforme globale, qui n'a pas été explorée dans le cadre de cette mission, puisse l'être dans l'avenir.

La constitution de ce groupe de travail, qui coïncidait avec le cinquantième anniversaire du décret du 30 septembre 1953, a été l'occasion d'une réflexion et d'un débat collectifs, intenses et de qualité : chaque fédération de bailleurs, locataires ou intermédiaires a été conduite à développer sa propre réflexion sur le sujet et à participer au débat, en présence d'experts français et étrangers qui ont pu l'éclairer.

Une telle confrontation des points de vue n'avait jamais eu lieu précédemment, et elle n'a aucune raison de cesser avec le dépôt de ce rapport : si elle se poursuit, elle

doit permettre de mesurer dans quelques années l'évolution éventuelle des mentalités.

CHAPITRE 2 : LA SIMPLIFICATION ET L'APAISEMENT DES RELATIONS LOCATIVES

76) Ce chapitre regroupe l'essentiel des propositions présentées par le groupe de travail –32 sur 40-, qui viennent illustrer cette double préoccupation : simplifier des règles sans en modifier l'équilibre ; apaiser les tensions de la relation locative, ou éviter qu'elles se produisent, en modifiant des règles sans altérer leur équilibre.

Près de la moitié des propositions peuvent être considérées comme participant du développement de la relation contractuelle.

Mais toutes les propositions énoncées ne sont pas normatives : 12 sur 40 constituent en effet de simples recommandations, faites aux pouvoirs publics comme aux partenaires de la relation locative, en vue de répondre au double objectif de simplification et d'apaisement.

La durée du bail

77) Le bail initial a suscité de la part du groupe de travail une proposition tendant à faciliter l'allongement de sa durée.

Si le législateur ne s'est préoccupé que de fixer une durée minimale de neuf ans, il a, par le dispositif fiscal attaché aux baux de plus de douze ans, conféré à ces baux un caractère exceptionnel.

En effet, tout bail de plus de douze ans est soumis à publicité foncière et est corrélativement assujéti au paiement de la taxe de publicité foncière (0,615 %) qui a pour assiette le montant des loyers calculés sur la durée totale du bail.

Cette taxation peut conduire les partenaires à ne pas conclure des baux de plus de douze ans, alors qu'une telle pratique est développée en Allemagne et Grande-Bretagne.

Le groupe de travail a ainsi estimé souhaitable d'alléger le dispositif actuel pour rendre attractive la conclusion de baux longs.

Deux pistes sont à cet égard envisageables : la première, privilégiée par le groupe de travail, revient à repousser de six ans la durée des baux soumis à publication et, par voie de conséquence, à taxation en décidant que seuls les baux de plus de dix-huit ans sont désormais soumis à ces obligations.

S'il apparaissait toutefois que ne plus soumettre à publicité foncière les baux de plus de douze ans était de nature à susciter difficulté, une deuxième piste pourrait être explorée, qui conduirait à décider, soit que la formalité de publicité foncière serait effectuée au droit fixe, soit que l'assiette de la taxe de publicité foncière devrait être limitée au montant des loyers calculés sur la durée du bail excédant les douze premières années.

N'ayant pas davantage approfondi sa proposition, le groupe de travail formule ainsi une simple recommandation :

<p>Assouplir, par un régime approprié de la taxe de publicité foncière, la conclusion de baux d'une durée supérieure à douze ans</p>
--

78) le groupe de travail s'est aussi inquiété d'une stipulation contractuelle, dont il n'est pas certain que sa portée soit bien comprise, permettant à une seule des parties de prolonger le bail.

Il lui a paru qu'une telle disposition était de nature à heurter la nécessaire prévisibilité des parties, spécialement sur la durée du bail, qui en constitue une modalité essentielle.

Le groupe de travail propose donc de prohiber cette clause :

Réputer non écrite la convention permettant à une seule des parties de prolonger le bail

79) Il est apparu utile au groupe de travail d'assurer l'efficacité de la stipulation par les parties de la durée du bail renouvelé, que ce soit dans le bail initial ou dans un avenant conclu antérieurement au renouvellement.

Cette durée, au moins égale à neuf ans, pourra ainsi être supérieure si les parties en conviennent.

Permettre aux parties de convenir par avance de la durée du bail renouvelé, qui ne peut être inférieure à neuf ans

80) Si la durée du bail dérogatoire demeure au maximum de deux années, le groupe de travail a voulu conférer à son régime davantage de souplesse et de sécurité :

La première proposition revient à permettre aux parties de conclure, à l'intérieur du délai de deux ans, un ou plusieurs baux dérogatoires.

Il a été observé que les parties pouvaient en effet souhaiter s'engager pour une durée inférieure à deux ans, par exemple une année, et que rien ne justifiait que la prolongation de cette courte période demeure illicite. Cette souplesse nouvelle offerte aux parties à l'intérieur du cadre strict des deux ans est apparue d'intérêt commun.

Permettre la succession de plusieurs baux dérogatoires dans la limite de la durée totale de deux ans

81) La deuxième proposition est guidée par le souci d'une meilleure sécurité juridique à la sortie du ou des baux dérogatoires.

A droit constant, le groupe de travail a pensé ainsi utile d'insérer dans la loi la solution jurisprudentielle organisant la situation des parties à l'issue de la période dérogatoire.

Clarifier la situation juridique des parties à l'issue de la période dérogatoire
--

82) Enfin, le groupe de travail a jugé nécessaire de proposer une définition légale de la convention d'occupation précaire.

La définition retenue est celle que donne la jurisprudence récente. Mais en raison de la codification proposée, les parties trouveront une meilleure sécurité juridique dans l'emploi d'un contrat par nature délicat à mettre en œuvre.

Le groupe de travail s'est toutefois demandé si cette définition légale n'avait pas davantage sa place dans le code civil, dans la mesure où la convention d'occupation précaire concerne des immeubles autres qu'à usage commercial ou artisanal.

Il a pourtant paru bienvenu de cantonner cette définition à la matière des baux commerciaux, qui en constitue le terrain d'élection.

Définir la convention d'occupation précaire

Loyer et indemnité d'éviction

83) Le premier sujet, évoqué dans l'ensemble des auditions, concerne la notion même de valeur locative. Si elle ne suscite pas difficulté lorsque les parties conviennent ensemble du loyer d'un nouveau bail puisque le loyer retenu

correspond par définition à la valeur de marché, la notion devient plus floue lorsqu'elle doit être déterminée en cours de bail, par référence à des valeurs comparables : quel libre accès a-t-on à de telles valeurs ? Quel contrôle peut-on opérer des références retenues par un expert judiciaire pour proposer un loyer dit judiciaire, souvent éloigné de la valeur de marché connue du bailleur ?

Le groupe de travail a en premier lieu rejeté l'idée de modifier l'expression de « *valeur locative* » retenue par la loi (art. L.145-33 du code du commerce). S'il lui a été suggéré d'y ajouter le complément : « *de marché* » ou l'adjectif : « *équitable* » par référence à l'expression anglaise « *fair value* », le groupe de travail a considéré que l'expression « *valeur locative* » se suffisait à elle-même et invitait clairement à sa détermination par référence aux loyers du marché, c'est-à-dire pratiqués dans le voisinage.

84) En revanche, le groupe de travail a jugé nécessaire d'améliorer la connaissance de ces valeurs, d'abord en demandant aux experts judiciaires de faire connaître les justificatifs de leur références locatives, ensuite en recommandant la création d'observatoires locaux des loyers commerciaux, seuls de nature à rendre aisément accessibles par chacun des références locatives plus nombreuses. La recommandation est faite dans des termes suffisamment généraux pour encourager toutes expérimentations utiles : ici une grande agglomération ou une région, là des chambres consulaires ou une union de fédérations professionnelles devraient être incitées à rassembler de telles références locatives en vue de les rendre accessibles à tous. C'est par l'ensemble de ces actions privées et publiques que la nécessaire connaissance des valeurs locatives devrait s'améliorer.

Faire annexer par l'expert à son rapport les documents justificatifs de ses références locatives
--

Créer des observatoires locaux des loyers commerciaux

85) Deux propositions intéressent l'évolution du loyer en cours de bail.

La première concerne la révision du loyer et consiste à supprimer son caractère d'ordre public.

Il est en effet apparu que les baux en cours étaient très largement soumis à l'indexation conventionnelle du loyer et que les mécanismes de révision légale étaient d'un usage à la fois complexe et peu fréquent. Bien plus, ils constituaient une cause, souvent inutile, de crispation de la relation locative à chaque échéance triennale.

En supprimant le caractère d'ordre public du dispositif de révision légale du loyer, on permet ainsi aux parties d'y déroger conventionnellement.

Mais le dispositif proposé est dénué d'effet à l'égard des baux anciens dans lesquels n'existe aucune clause d'indexation : les règles relatives à la révision du loyer continueront de s'appliquer.

Supprimer le caractère d'ordre public de la révision du loyer

86) La deuxième proposition est une recommandation tendant à poursuivre les études en cours en vue de l'élaboration par l'INSEE d'un indice d'évolution des loyers commerciaux, davantage pertinent que celui mesurant le coût de la construction.

Le groupe de travail a été à cet égard informé des études menées sur ce sujet à l'initiative du ministère de l'équipement, en matière de loyers d'habitation.

Spécialement, le groupe de travail a pris connaissance avec intérêt de « *l'étude exploratoire* » réalisée en décembre 2001 par M. Gilles Rouquès, ingénieur en chef

des ponts et chaussées, sous l'égide du conseil général des ponts et chaussées. Il a considéré qu'il serait utile que les représentants des bailleurs commerciaux, investisseurs en immobilier d'entreprise, commerçants et artisans, soient associés à la poursuite de cette réflexion d'intérêt commun.

Poursuivre les travaux en cours en vue de créer un indice INSEE mesurant le coût de la location, plus adéquat que celui mesurant le coût de la construction

87) La fixation du loyer du bail renouvelé, telle qu'elle résulte de l'application des articles L.145-33 et 145-34 du code du commerce, a conduit le groupe de travail à proposer deux innovations, l'une guidée par l'équité, l'autre par un souci d'efficacité.

La première proposition consiste à ajouter aux quatre cas actuels d'évolution du loyer de renouvellement un nouveau motif tenant au caractère manifestement sur-évalué ou sous-évalué du loyer. Il s'agit de permettre de déroger, lors du renouvellement, à la variation indiciaire du loyer, chaque fois que celui-ci est manifestement éloigné à l'excès de la valeur locative.

La proposition ne consiste ainsi pas à fixer tout loyer de renouvellement à la valeur locative déterminée par les prix pratiqués dans le voisinage ; elle n'intéresse que les loyers manifestement « *décalés* » de cette valeur, à la hausse comme à la baisse.

Cette proposition est fondée sur l'équité. Si la stabilité du loyer lors du renouvellement, sauf le jeu de l'indexation, doit demeurer la règle, celle-ci perd sa signification et heurte l'équité lorsque le loyer pratiqué est manifestement « *décroché* » de la valeur locative.

Et la notion retenue de « *loyer manifestement sous-évalué* » n'est pas nouvelle puisqu'elle permet, en matière de bail d'habitation, de déroger lors du renouvellement au principe de stabilité du loyer, sauf le jeu de l'indexation (art. 17c de la loi du 6 juillet 1989).

Retenir comme motif d'évolution du loyer de renouvellement, en sus des éléments visés aux 1° à 4° de l'article L 145-33 du Code de commerce, le caractère manifestement sur-évalué ou sous-évalué du loyer

88) La deuxième proposition est d'ordre procédural : elle conduit à rendre exécutoires par provision les décisions de fixation du loyer renouvelé.

Cette proposition, au demeurant en vigueur sans susciter de difficulté en matière de bail d'habitation (art. 17c précité), présente au moins un triple intérêt : d'abord pour le locataire qui, parce qu'il règle immédiatement le nouveau loyer, serait-il provisoire, se met à l'abri de la situation insupportable dans laquelle il se trouve de devoir régler après plusieurs années de procédure des arriérés importants de loyer ; ensuite pour le bailleur qui perçoit plus vite le nouveau loyer, même s'il sait qu'il n'est que provisoirement fixé ; enfin pour l'appareil judiciaire qui, par cette mesure, verra souvent les parties se rapprocher et trouver un accord évitant la voie de l'appel.

Et si la cour d'appel, néanmoins saisie, vient réduire le montant du loyer renouvelé fixé par les premiers juges, le locataire se remboursera aussitôt par le jeu de la compensation légale : la solution proposée est dénuée de risque à son égard.

Conférer un caractère exécutoire par provision au jugement fixant le prix du bail renouvelé

89) S'agissant de la fixation de l'indemnité d'éviction, le groupe de travail n'a pas estimé envisageable d'en proposer un encadrement sans modifier les principes fondateurs du régime juridique actuel.

On peut toutefois déplorer cette situation qui conduit à une très grande imprévisibilité pour les parties du montant de l'indemnité due par le bailleur en cas d'éviction du locataire.

Il a donc paru nécessaire au groupe de travail de préserver la liberté du bailleur d'exercer le droit de repentir, en renonçant à l'éviction et proposant le renouvellement du bail, même si sa suppression a pu être souhaitée par certains locataires. Le droit de repentir est le corollaire nécessaire de l'aléa qui gouverne la fixation de l'indemnité d'éviction et rend imprévisible son montant.

Le groupe de travail a toutefois jugé utile d'apporter une précision au dispositif légal actuel dans le souci de préciser le droit pour le locataire de faire échec à l'exercice du droit de repentir s'il a loué ou acquis un local destiné à sa réinstallation : il faudra qu'il en ait informé le bailleur par acte d'huissier ou lettre recommandée.

Préciser les conditions dans lesquelles la réinstallation du locataire fait échec
au droit de repentir du bailleur

Charges et travaux

90) La question a été évoquée plus haut, le groupe de travail considérant comme injustifié d'encadrer la liberté contractuelle qui gouverne la matière.

En revanche, le groupe de travail a estimé nécessaire d'inviter les parties à conférer une meilleure transparence et une prévisibilité accrue aux dépenses de charges et de travaux qui seront supportées par le locataire.

91) En premier lieu, une meilleure information du candidat locataire doit être assurée. La recommandation du groupe de travail revient à ce qu'un dossier technique soit remis au futur locataire, contenant notamment un plan des lieux loués, la grille de répartition des charges dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier, une copie des dernières régularisations annuelles de charges, si elles existent, l'indication des travaux déjà projetés, etc.

Il s'agit en somme de permettre au locataire, parce qu'il sera informé, d'exercer pleinement sa liberté contractuelle.

Améliorer l'information du nouveau locataire sur la nature et le montant des charges accessoires au loyer

92) En deuxième lieu, la régularisation des charges doit être opérée de façon annuelle, sans retard, de façon à permettre au locataire de gérer son compte d'exploitation sans à-coups inutiles.

Il serait à cet égard bienvenu, à l'instar des nomenclatures élaborées par le conseil national des centres commerciaux (CNCC), que les diverses familles de propriétaires ou de gestionnaires mettent en commun une présentation harmonisée des régularisations de charges, facilitant leur consultation.

Rappeler la nécessité d'une régularisation annuelle des charges et proposer qu'elle soit présentée de façon harmonisée

93) Enfin, le groupe de travail a réfléchi à la pratique très générale de référence aux articles 605 et 606 du Code civil, pour distinguer grosses et menues réparations de la chose louée, en vue de les mettre à la charge de l'une ou l'autre partie.

Chacun mesure que cette référence manque de pertinence en matière locative puisque ces textes concernent le démembrement de propriété, c'est-à-dire la répartition des dépenses entre le nu-propiétaire et l'usufruitier. Mais on comprend bien qu'à défaut d'autres textes mieux adaptés, cette référence soit habituellement retenue.

Aussi le groupe de travail recommande-t-il que la rédaction des articles 1754 (réparations locatives ou de menu entretien) et 1756 (travaux incombant au bailleur) du Code civil soit revue, de façon à servir ultérieurement de référence adaptée.

Moderniser la rédaction des articles 1754 et 1756 du Code civil, relatifs aux réparations et inciter à ce que les nouveaux baux s'y réfèrent, en lieu et place des articles 605 et 606 du même code

Clauses et conditions du bail

94) Le groupe de travail articule d'abord deux propositions d'ordre général : l'une, déjà évoquée, intéresse le nécessaire accompagnement que les organisations représentatives des partenaires du bail devraient renforcer vis-à-vis de ceux-ci : la liberté contractuelle peut être encouragée lorsqu'elle est exercée par des co-contractants bien informés de leurs droits et obligations et qui négocient les termes du bail et de ses suites en connaissance de cause.

Inciter les organisations représentatives des propriétaires, commerçants, artisans et professionnels libéraux à mieux faire connaître le régime juridique des baux commerciaux et professionnels, et à diffuser des clauses-type favorisant la négociation des contrats

95) L'autre proposition n'intéresse pas commerçants et artisans placés de plein droit sous le régime juridique du bail commercial ; elle concerne ceux qui, n'étant pas soumis au statut, décident de s'y soumettre volontairement. La proposition tend à reconnaître la validité d'une soumission partielle aux dispositions d'ordre public du statut, si les parties en décident ainsi de façon expresse : là où le statut ne s'impose pas, les parties peuvent préférer en faire une application simplement partielle.

Affirmer, en cas de soumission conventionnelle au statut des baux commerciaux, la validité des clauses écartant des dispositions d'ordre public de ce statut

96) Les propositions suivantes ont trait, pour deux d'entre elles, à l'entrée du locataire dans les lieux, pour les deux dernières à des clauses particulières :

Le groupe de travail recommande d'abord aux parties de veiller à déterminer précisément l'état des lieux loués en en dressant contradictoirement le constat à la remise des clefs. Une telle pratique réduit ultérieurement les occasions d'équivoque ou de friction.

Inciter les parties à dresser un état des lieux, à l'occasion notamment de l'entrée en jouissance ; inciter cédant et cessionnaire du bail à faire de même

97) La deuxième recommandation s'adresse au législateur : l'article 1723 du Code civil pose le principe de permanence de « *la forme de la chose louée* » pendant la durée du bail. Or, cette notion est par elle-même imprécise chaque fois que les parties n'en donnent pas une définition contractuelle précise : la chose louée englobe-t-elle les voies et accès à l'immeuble loué, ou les parties communes de l'immeuble ? Concerne-t-elle l'emplacement du poste de gardiennage ? Autorise-t-

elle l'installation d'un interphone limitant l'accès à l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués ?

Il paraît donc utile au groupe de travail de préciser la rédaction de l'article 1723 du Code civil, en posant le principe que « *la chose louée* » s'entend sans ses accessoires, ce texte, qui n'est pas d'ordre public, jouant un rôle simplement supplétif de la volonté des parties lorsque celles-ci n'ont pas défini elles-mêmes dans le bail la chose louée.

Clarifier la définition de la chose louée de l'article 1723 du Code civil

98) Les deux autres recommandations concernent la clause dite d'enseigne et celle reconnaissant à chaque partie un droit de préférence en cas de cession des murs ou du fonds.

S'agissant de la clause d'enseigne, il a paru nécessaire au groupe de travail de codifier la solution jurisprudentielle qui, à la fois, interdit la clause n'autorisant le locataire qu'à exploiter la seule enseigne désignée dans le bail et autorise les parties à limiter les évolutions éventuelles de l'enseigne exploitée.

C'est la solution recommandée par le Conseil national des centres commerciaux (CNCC) dans la charte relative aux relations bailleurs-locataires, dans les termes suivants : « *si, pour une raison indépendante de la volonté d'un locataire ou de son fait, celui-ci se trouvait dans l'impossibilité de poursuivre son exploitation sous l'enseigne désignée dans le bail, il doit pouvoir proposer à l'agrément de son bailleur, dans la même activité, une autre enseigne de notoriété, de niveau de gamme et de qualité comparables, sans changement des conditions locatives* ».

Les auditions ont à cet égard révélé la double nécessité d'une évolution d'enseigne au cours du bail et, si elle a lieu, d'un encadrement contractuel de cette évolution : il

est en effet de l'intérêt partagé des bailleurs et locataires qu'un changement non maîtrisé d'enseigne ne puisse venir perturber l'environnement commercial considéré.

Interdire la clause obligeant le preneur à tenir les lieux loués sous une enseigne déterminée, sauf le droit des parties de convenir des modalités du changement d'enseigne

99) La dernière proposition intéresse une pratique de bon sens : chaque fois que la configuration des lieux et le projet patrimonial l'autorisent, le bailleur qui envisage de céder le local loué offre prioritairement au locataire de l'acquérir, lui permettant ainsi de réunir la propriété des murs et du fonds.

A l'inverse, lorsque le locataire entend céder son fonds de commerce ou artisanal, il est bienvenu qu'il propose au bailleur de l'acquérir par priorité, lui permettant, par cette acquisition éventuelle, de retrouver des lieux libres d'occupation.

L'esprit du groupe de travail n'est pas de proposer, à l'identique des baux d'habitation, l'instauration d'un droit légal de préemption : la motivation qui incite les pouvoirs publics à favoriser l'accession des ménages à la propriété de leur logement est ici absente ; et les spécificités de configuration des lieux loués, au sein d'un ensemble cohérent plus vaste, tels les centres commerciaux, rendrait un tel projet inadapté.

La recommandation du groupe de travail consiste simplement à ce que les parties s'interrogent , au moment de la négociation du bail, sur l'opportunité de stipuler de telles clauses de préférence qui méritent d'être favorisées.

Inciter les parties à stipuler un droit de préférence au profit du preneur en cas de vente du local commercial et au profit du bailleur en cas de cession du fonds

Délais et procédures

100) Le groupe de travail a été invité à proposer des mesures de nature à alléger le contentieux judiciaire et abréger son cours : dix des quarante propositions énoncées y sont consacrées ; elles représentent un faisceau de mesures hétérogènes qui, si elles étaient mises en œuvre, devraient contribuer à simplifier et apaiser la relation locative. On se reportera au projet de modification des textes figurant en conclusion pour en connaître le détail ; on trouvera ci-après l'énoncé des principales mesures :

Immatriculation du commerçant et de l'artisan

101) Un rappel de l'obligation, qui concerne tous les établissements du locataire, devrait favoriser son respect.

Rappeler l'obligation d'immatriculation du commerçant ou de l'artisan, au titre de tous ses établissements

Tacite reconduction, délai de délivrance du congé

102) Cette notion qui est évoquée principalement dans l'article L. 145-9 du Code de commerce est source de confusion car elle fait référence à la véritable tacite reconduction prévue par l'article 1738 du Code civil qui constitue un nouveau bail alors qu'il est définitivement acquis que la situation du bail commercial qui n'a fait l'objet, ni d'un congé, ni d'une demande de renouvellement, est celle, autonome et propre au statut des baux commerciaux, de la prolongation.

Il est donc proposé d'exprimer clairement cette notion et de procéder à toutes les modifications nécessaires.

Il est par ailleurs proposé de fixer à dix-huit mois un délai maximum de délivrance du congé, le délai minimum demeurant de six mois.

Usages locaux

103) Il est proposé de supprimer la référence « au terme d'usage » et aux « usages locaux » pour les remplacer par le principe du trimestre civil et un seul et unique délai de six mois.

Prescription, forclusion

104) Il est proposé de remplacer la sanction de la forclusion qui frappe le locataire qui a reçu un congé avec refus de renouvellement et refus d'indemnité d'éviction par celle de la prescription.

Restitution des locaux en cas d'éviction

105) La rédaction actuelle de l'article L. 145-29 peut ne laisser au locataire qu'un délai de quinze jours pour quitter les lieux. Un tel délai est totalement incompatible avec l'organisation de son départ et notamment de celle des licenciements des salariés.

Un délai de troisième mois suivant le versement de l'indemnité apparaît raisonnable, puisque c'est le délai maximum possible dans la rédaction actuelle, lorsque les usages locaux sont ceux du trimestre.

En outre, s'agissant du versement entre les mains d'un séquestre, la Cour de cassation a décidé que le délai courrait même sans que le locataire en ait été informé. Il est proposé de remédier à cette situation.

Procédure de fixation du loyer

106) Il est proposé, pour accélérer les procédures, de supprimer le délai d'un mois séparant la notification du mémoire de l'assignation et de donner compétence au juge des baux commerciaux pour statuer sur les questions de droit, préalables à la fixation du loyer (date d'effet du renouvellement, nullité, etc.), à moins qu'il ne décide de renvoyer devant le tribunal.

Il est aussi proposé d'énoncer que la compétence du tribunal de grande instance est exclusive de toute autre.

Compte tenu de l'existence de certaines décisions particulièrement sévères en l'absence de mémoire après expertise, il est proposé de modifier le texte pour admettre que le juge peut, en l'absence de mémoire après expertise, statuer au vu des mémoires notifiés avant et pour éviter les confusions selon lesquelles il a pu être exigé devant la cour d'appel la notification de mémoires : il est proposé de rappeler que devant la cour d'appel la procédure est menée selon les règles propres à cette juridiction.

Point de départ des délais de prescription

107) Pour les actions en fixation de prix, il est proposé de déterminer un point de départ fixe qui est celui de la demande de révision ou de la date du renouvellement et de supprimer définitivement la deuxième phrase de l'article 33 du décret du 30 septembre 1953 qui n'a plus de raison d'être depuis longtemps.

Clause résolutoire

108) Il est proposé de conférer à la décision qui constate l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit, même si elle est rendue en référé, le caractère de l'autorité de chose jugée au principal, afin d'éviter les conflits de décisions avec celle qui pourrait être rendue postérieurement par le juge du fond.

Il est donc fait les propositions suivantes :

Encadrer la durée du préavis des congés entre 6 et 18 mois
--

Supprimer la référence aux usages locaux

Laisser au locataire, en cas d'éviction, un délai de 3 mois après versement de l'indemnité pour libérer les lieux

Supprimer le caractère préalable du mémoire et, par voie de conséquence, le délai d'un mois séparant la notification de l'assignation en fixation du loyer

Donner compétence au juge des baux commerciaux pour statuer sur toute question de droit préalable à la fixation du loyer

Donner compétence exclusive au tribunal de grande instance pour tout litige relatif aux baux commerciaux

Simplifier la procédure après expertise

Harmoniser divers délais de procédure et de prescription et leur point de départ et supprimer la sanction de la forclusion en matière de refus de renouvellement avec refus d'indemnité d'éviction

Conférer l'autorité de chose jugée au principal à l'ordonnance de référé qui constate l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit

CHAPITRE 3 : LA REAFFECTATION A L'HABITATION DES LOGEMENTS VACANTS

109) L'analyse de la situation des logements a conduit le groupe de travail à émettre deux propositions principales.

La première proposition consiste en une modification de texte concernant la reprise de ces locaux, la deuxième est une recommandation sur le financement des travaux induits par la reprise.

Permettre la reprise des logements accessoires vacants

110) Cette proposition consiste à permettre, lors du renouvellement du bail ou à l'expiration d'une période triennale, la reprise par le bailleur des logements vacants accessoires aux locaux commerciaux, en vue de leur réaffectation à l'habitation si le preneur n'y a pas lui-même procédé dans les six mois de la notification.

L'objectif du groupe de travail est bien celui de contribuer à une meilleure occupation de ces locaux pour inciter à leur affectation à l'habitation. Le groupe n'a donc pas envisagé cet objectif dans une optique de sanction de l'inexécution d'une obligation contractuelle, mais bien dans un sens incitatif pour parvenir à ce que davantage de locaux soient effectivement destinés à l'habitation.

L'article L 145-22 du Code de commerce prévoit actuellement un mécanisme permettant au bailleur de refuser le renouvellement du bail pour la partie des locaux d'habitation accessoires des locaux commerciaux, mais uniquement pour les habiter lui-même ou les faire habiter par ses proches et à condition que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux. Les conditions d'application de cet article sont donc assez restrictives et il est peu usité.

Il est proposé de créer un article L 145-23-1 pour permettre au bailleur de reprendre les locaux d'habitation accessoires aux locaux commerciaux, s'ils ne sont pas occupés à cet usage. Le bailleur aurait l'obligation de prévenir son locataire dans les formes de l'article L 145-9 (congé) avec un délai minimum de six mois. Toutefois, cette reprise serait privée d'effet si le locataire réaffecte les locaux à l'usage d'habitation dans les six mois du congé délivré à cet effet. Enfin, ce congé pourrait être exercé tous les trois ans (et non pas seulement à l'occasion du renouvellement, comme c'est actuellement le cas dans le mécanisme de l'article L 145-22).

La solution proposée permet donc au locataire qui souhaite conserver la maîtrise du logement de mettre à profit le délai de six mois pour réaffecter à usage d'habitation ce local accessoire.

Des garanties sont accordées au locataire. D'une part, comme dans l'article L 145-22, certains locaux sont exclus (hôtels, meublés, locaux à usage hospitalier ou d'enseignement). D'autre part, pour s'opposer à la reprise, le preneur peut invoquer le fait que la privation de jouissance du local d'habitation apporterait un « trouble grave à l'exploitation du fonds » ou encore lorsque les locaux commerciaux et les locaux d'habitation « forment un tout indivisible ».

Enfin, des garanties sont apportées sur le loyer : la première tient au fait que le loyer du bail sera diminué pour tenir compte des surfaces retranchées. La seconde, au moins aussi importante, tient dans la précision que la reprise ne constitue pas en elle-même une modification notable des éléments de la valeur locative. Il s'agit-là d'éviter que la reprise d'un local accessoire d'habitation soit une cause d'évolution du loyer de renouvellement.

Par mesure de coordination, il est proposé de modifier l'article L 145-4. Cet article permet au bailleur de reprendre les locaux loués, tous les trois ans, pour des cas particuliers : construction, reconstruction, surélévation de l'immeuble, exécution de travaux prescrits dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. Il est proposé de compléter cet alinéa pour y ajouter le cas de la réaffectation du local d'habitation accessoire à cet usage.

L'ensemble de la proposition doit permettre, par un mécanisme équilibré, de favoriser le retour à l'habitation d'un certain nombre de locaux, dans le respect des stipulations du bail.

Le groupe de travail a cependant été sensible à l'idée que le retour à l'habitation pouvait, dans certains cas, susciter des travaux importants, justifiant le cas échéant le soutien financier de pouvoirs publics, ce qui conduit à la seconde proposition.

Faciliter le concours de subventions publiques pour la transformation des logements accessoires vacants

111) Le groupe de travail recommande de favoriser le concours de subventions publiques pour aider à la transformation des logements vacants en vue de leur réaffectation à l'habitation.

Il est reconnu que, pour atteindre l'objectif d'occuper ces locaux à titre d'habitation, des travaux seront souvent nécessaires. La question des accès notamment peut supposer des rénovations importantes de l'immeuble, par exemple, la création d'accès par l'arrière de l'immeuble ou la cour. Ces travaux peuvent donc imposer des travaux lourds qui justifient l'appel à l'aide publique. Le concours de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) ou du Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC) serait donc le bienvenu et les règles d'éligibilité des travaux aux subventions devraient être adaptées en conséquence.

<p>Permettre aux échéances triennales et lors du renouvellement la reprise par le bailleur des logements vacants accessoires aux locaux commerciaux, en vue de leur réaffectation à l'habitation si le preneur n'y a pas lui-même procédé dans les six mois de la notification</p>
--

Favoriser le concours des subventions publiques (ANAH, FISAC, etc.) pour aider à la transformation des logements vacants accessoires en vue de leur réaffectation à l'habitation

CHAPITRE 4 : L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET LES LOCAUX PROFESSIONNELS

112) Le groupe de travail formule deux propositions, l'une concernant les bureaux commerciaux, l'autre les locaux professionnels.

Et selon ce qui a déjà été évoqué, il n'est proposé ni la sortie de l'immobilier d'entreprise du champ d'application du statut des baux commerciaux, ni la création d'un nouveau statut des baux professionnels.

En revanche, deux assouplissements sont proposés.

Immobilier d'entreprise

113) Le groupe de travail propose de permettre une durée libre des baux à usage exclusif de bureaux.

Il prolonge ainsi la solution spécifique déjà en vigueur à l'égard des bureaux, relative à la fixation du loyer du renouvellement en fonction de la valeur locative.

En conséquence, les baux de bureaux demeureront régis par les dispositions impératives du statut, notamment le droit au renouvellement, mais seront librement négociés quant à leur durée, complétant ainsi la liberté actuelle relative au loyer.

Ce faisant, le groupe de travail n'a pas estimé utile, soit de codifier la définition jurisprudentielle des locaux à usage exclusif de bureaux, soit d'étendre la règle nouvelle à d'autres formes de l'immobilier d'entreprise : les locaux d'activité, les entrepôts et les plates-formes logistiques notamment.

Permettre une libre durée des baux à usage exclusif de bureaux
--

Locaux professionnels

114) Parmi la série de propositions formulées à l'occasion des auditions, le groupe de travail a retenu celle qui lui paraissait apporter le plus de souplesse et le moins de complexité possible, tout en évitant de trop bouleverser les habitudes des praticiens. Il s'agissait en effet de répondre aux critiques émises à l'encontre du régime actuel, sans créer de toutes pièces un nouveau statut, ni perturber le fonctionnement des professionnels utilisateurs et de leurs bailleurs.

Il est donc proposé de permettre aux professionnels qui relèvent de l'article 57 A de la loi de 1986 d'adopter conventionnellement le statut des baux commerciaux.

La modification proposée du régime des baux professionnels tient donc en peu de lignes. Elle consiste à ajouter un alinéa à l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 selon lequel les parties peuvent déroger aux dispositions qui précèdent et adopter celles du Code du commerce relatives au bail commercial.

Il a été constaté en effet que de nombreux professionnels libéraux utilisent en réalité des bureaux et qu'ils souhaitent pouvoir adopter le régime des baux commerciaux de bureaux. Si, pour ces professionnels (avocats, cabinets de conseils par exemple), la localisation n'est pas essentielle, en revanche la possibilité de garantir à un bailleur une certaine stabilité est importante. Les parties pourront donc conventionnellement adopter le statut des baux commerciaux et, s'agissant de bureaux, fixer librement la durée du bail.

Par ailleurs, pour les professionnels libéraux qui utilisent des locaux en pied d'immeubles, et pour lesquels la localisation est essentielle, les parties pourront logiquement s'en tenir à la durée statutaire de neuf ans qui permet d'assurer une stabilité du preneur. Cette durée de neuf ans (voire davantage si les parties en conviennent) permettra au preneur de disposer du temps nécessaire à l'amortissement de ses investissements et assurera au bailleur la pérennité de ses recettes. À cet égard, il sera donc possible aux parties de convenir par exemple que le locataire renonce à la faculté de donner congé pendant une certaine durée.

Alors que le régime actuel est caractérisé par une frontière étanche entre le régime des baux commerciaux et celui des baux professionnels, le dispositif proposé permet ainsi de créer une passerelle d'un régime à l'autre. Il répond ainsi à l'objectif fixé par la lettre de mission du garde des Sceaux selon lequel il convenait d'apporter « plus de contrat » dans le domaine des rapports locatifs ; par ailleurs il cherche à éviter de nouveaux contentieux en ne créant pas de catégorie nouvelle. Ce sont simplement les frontières entre les deux régimes qui sont atténuées, si les parties en conviennent ainsi.

Autoriser les parties à un bail professionnel à déroger au régime fixé par l'article 57A de la loi du 23 décembre 1986 en se soumettant conventionnellement à l'ensemble des dispositions statutaires relatives aux baux commerciaux

CHAPITRE 5 : LE DEVELOPPEMENT DES MODES ALTERNATIFS DE REGLEMENT DES DIFFERENDS

115) En complément de son attention à favoriser le recours aux structures existantes – commissions départementales de conciliation – ou à simplifier les procédures judiciaires, le groupe de travail, dans l’esprit de sa lettre de mission, a été amené à s’interroger sur le développement de modes alternatifs de règlement des différends en matière de baux commerciaux. Toutes les personnes ou organisations consultées ou auditionnées ont été interpellées sur cette question et ont très largement fait preuve d’un accueil favorable à cette idée. Cet accueil favorable a cependant été assorti fréquemment d’une demande adressée au groupe de travail de préserver non seulement le caractère facultatif du recours à de tels modes de règlements des différends, mais aussi de veiller à ce que soit limité le risque de confusion entre les différentes possibilités de solution extrajudiciaire des litiges afin qu’y recourir ne soit pas pénalisant pour une partie qui serait moins expérimentée.

Les possibilités ouvertes par l’article 2061 du Code civil

50) Le groupe de travail a noté que le Code civil dans son article 2061 rendait possible l’introduction de clause compromissoire dans les « contrats conclus à raison d’une activité professionnelle ».

Le groupe de travail s’est interrogé sur la notion, encadrant ce principe, de « sous réserve de dispositions législatives particulières » qui peut se comprendre comme excluant, à ce titre, outre des dispositions d’ordre public, un statut spécifique réglementé comme celui des baux commerciaux.

Le groupe de travail a considéré que l’ambiguïté rédactionnelle de l’article 2061 pouvait être levée afin d’y inclure dans le champ de ces contrats « conclus à raison d’une activité professionnelle » les baux commerciaux : il propose donc un article L 145-35-1 qui prévoit qu’une clause compromissoire peut valablement être introduite dans un bail commercial.

Pour que cette proposition ne reste pas lettre morte le groupe de travail recommande que soit favorisé le développement d'instances de médiation et d'arbitrage.

Les modes alternatifs de règlement des différends

La conciliation

116) Ce mode de résolution des conflits en matières de baux commerciaux est expressément prévu par le statut. L'article L 145-35 précise tant la composition de cette instance (parité de bailleurs et locataires et personnes qualifiées) que son rôle (s'efforcer de concilier les parties) et la nature de sa décision (un avis).

La conciliation procède d'une démarche volontaire des parties qui acceptent de soumettre leur différend à une commission indépendante.

Le caractère gracieux de cette procédure, le paritarisme qui la caractérise en font un point de passage dont l'avis même, s'il n'est pas suivi par les parties, permet à ces dernières d'apprécier la solidité de leurs position et arguments.

L'organisation de la conciliation qui se caractérise par une unité de temps et d'action, une séance est généralement suffisante, la possibilité qui est offerte aux parties de se faire assister, peut permettre de dégager une solution.

Dans cet esprit, le groupe de travail souhaite que soit étendu, de façon facultative, est-il expressément précisé, le champ de compétence des commissions départementales de conciliation aux litiges relatifs au loyer, au dépôt de garantie, aux charges et aux travaux. Et afin que cette conciliation ne soit pas l'objet d'une tension supplémentaire entre les parties et d'un allongement de la durée de l'instance, il est recommandé que sa saisine ne soit possible, en matière de loyer, que dans un délai de six mois.

Etendre le champ de compétence des commissions départementales de conciliation à l'ensemble des litiges relatifs au loyer, au dépôt de garantie, aux charges et aux travaux, et réaffirmer le caractère facultatif de leur saisine

limiter à un délai de six mois la faculté de saisir la commission départementale de conciliation en matière de loyer

La médiation

117) Le médiateur met les parties en mesure d'élaborer par elles-mêmes la recherche de leur accord.

Deux types de médiation non judiciaire peuvent être distingués, celle dite « amiable » et celle qualifiée de « formelle ».

Dans le premier cas de figure, la médiation « amiable » est le signe que les parties acceptent de discuter. Cette médiation amiable est le moyen pour les parties de collecter sur le problème qui les oppose un ou plusieurs éclairages et opinions autorisés (juridique, technique...) auprès de spécialistes reconnus, choisis ou non en commun. Les parties sont ensuite libres sur la base des éléments ainsi obtenus de faire varier ou non leurs positions initiales. Le ou les spécialistes choisis pour donner leurs opinions n'ont pas dans ce cadre un rôle de médiation mais simplement d'information des parties.

Dans le second cas de figure, la médiation « formelle » suppose que les parties acceptent d'écouter un tiers. Celui-ci, le médiateur, doit, pour reprendre les termes du règlement de médiation de l'Institut d'Expertise d'Arbitrage et de Médiation « exécuter sa mission en toute indépendance et impartialité. Sans être tenu au principe du contradictoire, le médiateur doit assurer l'égalité de traitement des parties. Il peut proposer aux parties les principes d'une solution transactionnelle. »

Les parties sont libres de mettre fin à tout moment au processus de médiation, celui-ci s'achève aussi si le médiateur constate qu'aucun accord n'est possible entre les parties ou si, au contraire, celles-ci acceptent de signer un accord.

La médiation n'est donc pas un substitut de la voie judiciaire. Les parties sont libres à tout moment de porter leur différend devant la juridiction compétente.

Le médiateur n'est là que pour susciter le dialogue, apporter le conseil et aider à dégager par les parties une solution commune acceptable. En cela, le médiateur est moins interventionniste que le conciliateur.

La mise en œuvre de la médiation est généralement prévue au bail, des clauses compromissaires pouvant ainsi faire expressément référence au fait que les parties acceptent de soumettre leurs éventuels différends au règlement de médiation (puis, en cas d'échec, d'arbitrage) d'un organisme de médiation *ad hoc* auquel les parties déclarent se référer : le Centre de Médiation et d'Arbitrage de Paris ou l'Institut d'Expertise, d'Arbitrage et de Médiation proposent ainsi des règlements auxquels les parties à un contrat peuvent se référer.

Il existe aussi, organisée par les articles 131-1 à 15 du nouveau code procédure civile (loi du 8 février 1995), une médiation judiciaire.

Sa principale caractéristique est que la nomination du médiateur ne procède pas du choix direct des parties mais de leur volonté de s'en remettre au choix d'un juge (juge des loyers ou des référés).

Cette médiation doit permettre de susciter un accord qui sera ensuite entériné par le juge. Le médiateur dispose d'un délai limité pour aboutir à celui-ci, 3 mois en général et, passé ce délai, la procédure judiciaire reprend son cours.

L'arbitrage

118) Il s'agit du mode alternatif de règlement des conflits le plus abouti dans la mesure où les parties acceptent de substituer au juge un tiers – l'arbitre – dont la décision aura force exécutoire.

L'arbitrage est en principe prévu contractuellement par une clause compromissoire qui, soit fait référence à un règlement d'arbitrage d'une instance spécialisée (CMAP, IEAM etc.), soit organise les modalités de l'arbitrage.

L'organisation de la procédure d'arbitrage est calquée sur le mode judiciaire.

L'arbitre ou les arbitres (en nombre impair) sont des personnes physiques. Les deux parties produisent les documents détaillant leur litige et peuvent se faire assister.

L'arbitre ou les arbitres rendent une décision fondée sur l'application de la règle de droit. Ce n'est que sur une demande expresse des parties que la décision peut être fondée sur un principe d'équité.

Les débats sont contradictoires.

La sentence arbitrale doit être écrite et motivée et déposée au greffe du tribunal de grande instance. Une décision de ce dernier peut permettre éventuellement de faire procéder à l'exécution forcée de la sentence.

Par principe, la sentence arbitrale n'est susceptible ni d'opposition ni de pourvoi en cassation, mais elle est susceptible d'appel, sauf disposition contraire expressément prise par les parties.

Une sentence arbitrale n'est susceptible d'annulation que dans des cas précis :

- l'arbitre a statué sans convention d'arbitrage ou sur la base d'une convention nulle ou expirée ;

- le tribunal arbitral a été irrégulièrement composé ou l'arbitre irrégulièrement désigné, soit au regard des règlements de l'instance auxquels les parties ont souhaité adhérer, soit au regard des dispositions ad hoc définies au contrat par les parties ;
- l'arbitre a statué sans se conformer à la mission qui lui avait été conférée ;
- le principe de contradiction des débats n'a pas été respecté ;
- la reconnaissance ou l'exécution de la décision arbitrale sont contraires à l'ordre public.

Modes alternatifs de règlement des différends et réalité des baux commerciaux

119) Le groupe de travail considère comme bienvenue toute initiative permettant le développement de ces modes alternatifs de règlement des conflits.

La médiation et la conciliation sont les modes alternatifs de règlement des conflits qui semblent en l'état les mieux adaptés au domaine particulier des baux commerciaux.

La volonté des chambres de commerce et des chambres de métiers, comme d'autres organisations professionnelles, de proposer des instances de médiation et d'arbitrage devrait favoriser un mouvement que la nouvelle rédaction des textes proposés permet en tout cas.

Favoriser le développement d'instances de médiation et d'arbitrage des litiges
--

CONCLUSION

Récapitulatif des propositions

120) On trouvera ci-après le rappel des quarante propositions énoncées par le groupe de travail, dont vingt-huit suggestions de modifications normatives et douze recommandations.

40 PROPOSITIONS

1. rappeler l'obligation d'immatriculation du commerçant ou de l'artisan, au titre de tous ses établissements.
2. affirmer, en cas de soumission conventionnelle au statut des baux commerciaux, la validité des clauses écartant des dispositions d'ordre public de ce statut.
3. autoriser les parties à un bail professionnel à déroger au régime fixé par l'article 57A de la loi du 23 décembre 1986 en se soumettant conventionnellement à l'ensemble des dispositions statutaires relatives aux baux commerciaux.
4. (recommandation) inciter les organisations représentatives des propriétaires, commerçants, artisans et professionnels libéraux à mieux faire connaître le régime juridique des baux commerciaux et professionnels, et à diffuser des clauses-type favorisant la négociation des contrats.

Durée

5. permettre la succession de plusieurs baux dérogatoires dans la limite de la durée totale de deux ans.
6. clarifier la situation juridique des parties à l'issue de la période dérogatoire.
7. définir la convention d'occupation précaire.
8. permettre une libre durée des baux à usage exclusif de bureaux.

9. réputer non écrite la convention permettant à une seule des parties de prolonger le bail.
10. permettre aux parties de convenir par avance de la durée du bail renouvelé, qui ne peut être inférieure à neuf ans.
11. encadrer la durée du préavis des congés entre 6 et 18 mois,
12. supprimer la référence aux usages locaux.
13. laisser au locataire, en cas d'éviction, un délai de 3 mois après versement de l'indemnité pour libérer les lieux.
14. (recommandation) assouplir, par un régime approprié de la taxe de publicité foncière, la conclusion de baux d'une durée supérieure à douze ans.

Loyer et indemnité d'éviction

15. supprimer le caractère d'ordre public de la révision du loyer.
16. (recommandation) poursuivre les travaux en cours en vue de créer un indice INSEE mesurant le coût de la location, plus adéquat que celui mesurant le coût de la construction.
17. retenir comme motif d'évolution du loyer de renouvellement, en sus des éléments visés aux 1° à 4° de l'article L 145-33 du Code de commerce, le caractère manifestement sur-évalué ou sous-évalué du loyer.
18. (recommandation) créer des observatoires locaux des loyers commerciaux.
19. faire annexer par l'expert à son rapport les documents justificatifs de ses références locatives.
20. conférer un caractère exécutoire par provision au jugement fixant le prix du bail renouvelé.
21. préciser les conditions dans lesquelles la réinstallation du locataire fait échec au droit de repentir du bailleur.

Clauses et conditions

- 22.** interdire la clause obligeant le preneur à tenir les lieux loués sous une enseigne déterminée, sauf le droit des parties de convenir des modalités du changement d'enseigne.
- 23.** (recommandation) améliorer l'information du nouveau locataire sur la nature et le montant des charges accessoires au loyer.
- 24.** (recommandation) rappeler la nécessité d'une régularisation annuelle des charges et proposer qu'elle soit présentée de façon harmonisée.
- 25.** (recommandation) moderniser la rédaction des articles 1754 et 1756 du Code civil, relatifs aux réparations et inciter à ce que les nouveaux baux s'y réfèrent, en lieu et place des articles 605 et 606 du même code.
- 26.** (recommandation) clarifier la définition de la chose louée de l'article 1723 du Code civil.
- 27.** (recommandation) inciter les parties à dresser un état des lieux, à l'occasion notamment de l'entrée en jouissance ; inciter cédant et cessionnaire du bail à faire de même.
- 28.** (recommandation) inciter les parties à stipuler un droit de préférence au profit du preneur en cas de vente du local commercial et au profit du bailleur en cas de cession du fonds.

Reprise des logements vacants

- 29.** permettre aux échéances triennales et lors du renouvellement la reprise par le bailleur des logements vacants accessoires aux locaux commerciaux, en vue de leur réaffectation à l'habitation si le preneur n'y a pas lui-même procédé dans les six mois de la notification.
- 30.** (recommandation) favoriser le concours des subventions publiques (ANAH, FISAC, etc.) pour aider à la transformation des logements vacants accessoires en vue de leur réaffectation à l'habitation.

Règlement des litiges

- 31.** étendre le champ de compétence des commissions départementales de conciliation à l'ensemble des litiges relatifs au loyer, au dépôt de garantie, aux charges et aux travaux, et réaffirmer le caractère facultatif de leur saisine.
- 32.** limiter à un délai de 6 mois la faculté de saisir la commission départementale de conciliation en matière de loyer.
- 33.** supprimer le caractère préalable du mémoire et, par voie de conséquence, le délai d'un mois séparant la notification de l'assignation en fixation du loyer.
- 34.** donner compétence au juge des baux commerciaux pour statuer sur toute question de droit préalable à la fixation du loyer.
- 35.** donner compétence exclusive au tribunal de grande instance pour tout litige relatif aux baux commerciaux.
- 36.** simplifier la procédure après expertise.
- 37.** harmoniser divers délais de procédure et de prescription et leur point de départ et supprimer la sanction de la forclusion en matière de refus de renouvellement avec refus d'indemnité d'éviction.
- 38.** conférer l'autorité de chose jugée au principal à l'ordonnance de référé qui constate l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit.
- 39.** lever une ambiguïté rédactionnelle de l'article 2061 nouveau du Code civil relatif aux clauses compromissaires.
- 40.** (recommandation) favoriser le développement d'instances de médiation et d'arbitrage des litiges.

121) Ces propositions, pour celles qui intéressent l'adaptation de la règle de droit, ont reçu une formulation concrète de la part du groupe de travail, sous la forme des propositions rédactionnelles qui suivent :

TEXTES EN VIGUEUR**PROPOSITIONS DE REFORME****Code de commerce****Article L. 145-1**

I. - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce, et en outre :

1° Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires doivent avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe;

2° Aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées - soit avant, soit après le bail - des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire.

II. - Si le fonds est exploité sous forme de location-gérance en application du chapitre IV du présent titre, le propriétaire du fonds bénéficie néanmoins des présentes dispositions sans avoir à justifier de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

Article L. 145-1 modifié

I - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce. **L'immatriculation doit s'opérer conformément à la réglementation en vigueur.**

En outre, les dispositions du présent chapitre s'appliquent :

1° Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires doivent avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe;

2° Aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées - soit avant, soit après le bail - des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire.

II. - Si le fonds est exploité sous forme de location-gérance en application du chapitre IV du présent titre, le propriétaire du fonds bénéficie néanmoins des présentes dispositions sans avoir à justifier de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

III. - La soumission conventionnelle d'un bail au présent chapitre peut porter sur tout ou partie de ses dispositions.

<p style="text-align: center;">Article L. 145-2</p> <p>I. - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent également:</p> <p style="padding-left: 40px;">1° Aux baux des locaux ou immeubles abritant des établissements d'enseignement;</p> <p style="padding-left: 40px;">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;</p> <p style="padding-left: 40px;">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;</p> <p style="padding-left: 40px;">4° Sous réserve des dispositions de l'article L. 145-26 aux baux des locaux ou immeubles appartenant à l'État, aux départements, aux communes 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;</p> <p style="padding-left: 40px;">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;</p> <p style="padding-left: 40px;">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'œuvres graphiques et plastiques, tels que définis par l'article 98 A de l'annexe III du Code général des impôts.</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-2 modifié</p> <p>I. - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent également:</p> <p style="padding-left: 40px;">1° Aux baux des locaux ou immeubles abritant des établissements d'enseignement;</p> <p style="padding-left: 40px;">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;</p> <p style="padding-left: 40px;">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;</p> <p style="padding-left: 40px;">4° Sous réserve des dispositions de l'article L. 145-26 aux baux des locaux ou immeubles appartenant à l'État, 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;</p> <p style="padding-left: 40px;">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;</p> <p style="padding-left: 40px;">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'œuvres graphiques et plastiques, tels que définis par l'article 98 A de l'annexe III du Code général des impôts.</p> <p style="text-align: center;"><u>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.</u></p>
<p style="text-align: center;">Article L. 145-4</p> <p>La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.</p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-4 modifié</p> <p>La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.</p>

<p>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 délai de l'article L. 145-9.</p> <p>Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.</p> <p>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 dans les formes et délais de l'article L. 145-9.</p> <p>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.</p>	<p>Toutefois, la durée du bail des locaux à usage exclusif de bureaux est librement fixée par les parties.</p> <p>Dans tous les cas, à défaut de convention contraire, 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.</p> <p>Le bailleur a la même faculté, dans les conditions visées à l'alinéa précédent, 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, 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.</p> <p>A peine de nullité du congé, le bailleur doit y annexer les éléments permettant d'établir la réalité du projet. Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L. 145-18, il doit y annexer l'autorisation administrative ou l'acte prescrivant les travaux.</p> <p>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 conformément aux dispositions de l'article L. 145-9.</p> <p><i>Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle, ainsi qu'au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail.</i></p>
---	--

<p style="text-align: center;">Article L. 145-5</p> <p>Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que le bail soit conclu pour une durée au plus égale à deux ans.</p> <p>Si, à l'expiration de cette durée, 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.</p> <p>Il en est de même en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.</p> <p>Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier.</p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-5 modifié</p> <p>Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à condition que la durée totale des baux successifs n'excède pas deux années.</p> <p>Si, à l'expiration du bail de courte durée ou des baux successifs, 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. En cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local, le contrat est également régi par les dispositions du présent chapitre.</p> <p>Le bailleur qui entend écarter l'application du présent chapitre doit inviter le preneur à quitter les lieux avant l'expiration du bail ou, le cas échéant en cas de baux successifs, du délai de deux ans. Aucune forme particulière n'est requise à cet effet. Sans préjudice de l'article 1737 du Code civil, une clause expresse du bail peut valoir mise en demeure de quitter les lieux à l'échéance. A cette date, et sous ces conditions, le preneur devient occupant sans droit ni titre.</p> <p>Le preneur qui a acquis le bénéfice des dispositions du présent chapitre peut de façon expresse et en toute connaissance de cause y renoncer.</p> <p>Les dispositions des alinéas 2 à 4 ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier.</p>
	<p style="text-align: center;"><u>Article L.145-5-1 nouveau</u></p> <p>N'est pas soumise aux dispositions du 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 précises.</p>

<p style="text-align: center;">Article L. 145-6</p> <p>Le bailleur d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal peut, au cours du bail originaire ou d'un bail renouvelé, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles L. 313-3 et L. 313-4 du code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble. Cette offre précise les caractéristiques du local offert, lequel doit permettre la continuation de l'exercice de l'activité antérieure du locataire. L'offre doit être notifiée un an à l'avance.</p> <p><u>e locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction compétente, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.</u></p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-6 modifié</p> <p>Le bailleur d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal, peut, au cours du bail originaire ou d'un bail renouvelé, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles L. 313-3 et L. 313-4 du code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble. Cette offre précise les caractéristiques du local offert, lequel doit permettre la continuation de l'exercice de l'activité antérieure du locataire. L'offre doit être notifiée un an à l'avance et faite en conformité des dispositions de l'article L. 145-4, alinéa 5.</p> <p><u>Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction compétente, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.</u></p>
<p style="text-align: center;">Article L. 145-8</p> <p>Le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux.</p> <p><u>Le fonds transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues à la section 8 du présent chapitre, doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa reconduction telle qu'elle est prévue à l'article L. 145-9, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suit cette demande.</u></p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-8 modifié</p> <p>Le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux.</p> <p>Le fonds transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues à la section 8 du présent chapitre, doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa prolongation telle que cette dernière est définie au deuxième alinéa de l'article L. 145-12.</p>

<p style="text-align: center;">Article L. 145-9</p> <p>Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance.</p> <p>A défaut de congé, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du Code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.</p> <p>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 un terme d'usage. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.</p> <p>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.</p> <p><i>Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. 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, à peine de forclusion, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.</i></p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-9 modifié</p> <p>Les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois au moins et dix-huit mois au plus à l'avance. Au cours de la tacite prolongation le congé doit être donné pour le dernier jour du trimestre civil.</p> <p>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 et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.</p> <p>Toute stipulation contractuelle conférant à l'une des parties la faculté de prolonger le bail est réputée non écrite.</p> <p>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 au moins 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.</p> <p>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.</p> <p><i>Le congé doit, à peine de nullité, être donné par acte extrajudiciaire, 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, à peine de prescription, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.</i></p>
---	--

Article L. 145-10	Article L. 145-10 modifié
<p>A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa reconduction.</p>	<p>A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa tacite prolongation.</p>
<p>La demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.</p>	<p>La demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.</p>
<p>Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.</p>	<p>Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.</p>
<p>Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.</p>	<p>Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.</p>
<p><i>L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.</i></p>	<p><i>L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à peine de prescription saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.</i></p>

<p style="text-align: center;">Article L. 145-12</p> <p>La durée du bail renouvelé est de neuf ans sauf accord des parties pour une durée plus longue. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 145-4 sont applicables au cours du bail renouvelé.</p> <p>Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant, de sa reconduction, cette dernière date étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suit cette demande.</p> <p><u>Toutefois, lorsque le bailleur a notifié, soit par un congé, soit par un refus de renouvellement, son intention de ne pas renouveler le bail, et si, par la suite, il décide de le renouveler, le nouveau bail prend effet à partir du jour où cette acceptation a été notifiée au locataire par acte extrajudiciaire.</u></p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-12 modifié</p> <p>La durée du bail renouvelé, qui, sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 145-4, ne peut être inférieure à neuf ans, est celle du bail antérieur sauf autre accord des parties exprimé dans le bail ou dans un acte ultérieur. Les dispositions des alinéas 3 à 7 de l'article L. 145-4 sont applicables au cours du bail renouvelé.</p> <p>Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant, de sa tacite prolongation, cette dernière date étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande.</p> <p><u>Toutefois, lorsque le bailleur a notifié, soit par un congé, soit par un refus de renouvellement, son intention de ne pas renouveler le bail, et si, par la suite, il décide de le renouveler, le nouveau bail prend effet à partir du jour où cette acceptation a été notifiée au locataire par acte extrajudiciaire.</u></p>
<p style="text-align: center;">Article L. 145-15</p> <p>Sont nuls et de nul effet, 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. 145-4, 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.</p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-15 modifié</p> <p><u>Sont nuls et de nul effet, 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. 145-4, L. 145-40, L. 145-41, du premier alinéa de l'article L. 145-42 et des articles L. 145-47 à L. 145-54</u> ou encore d'obliger le locataire à exploiter son fonds dans les lieux loués sous une enseigne déterminée, sans préjudice de la liberté des parties de convenir des modalités du changement d'enseigne.</p>

<p style="text-align: center;">Article L. 145-17</p> <p>I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :</p> <p>1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;</p> <p>2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.</p> <p><u>II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20.</u></p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-17 modifié</p> <p>I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :</p> <p>1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;</p> <p>2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.</p> <p><u>II.- Dans le cas prévu au 2° du présent article, en cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant-droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20.</u></p>
<p style="text-align: center;">Article L. 145-21</p> <p><u>Le propriétaire peut également différer pendant une durée maximum de trois ans le renouvellement du bail, s'il se propose de surélever l'immeuble et si cette surélévation rend nécessaire l'éviction temporaire du locataire. Celui-ci a droit, dans ce cas, à une indemnité égale au préjudice subi sans pouvoir excéder trois ans de loyer.</u></p>	<p style="text-align: center;">Article L.145-21 modifié</p> <p>Le propriétaire peut également, dans les formes de l'article L. 145-9, différer pendant une durée maximum de trois ans le renouvellement du bail, s'il se propose de surélever l'immeuble et si cette surélévation rend nécessaire l'éviction temporaire du locataire. Celui-ci a droit, dans ce cas, à une indemnité égale au préjudice subi sans pouvoir excéder trois ans de loyer.</p>
	<p style="text-align: center;">Article L. 145-23-1 créé</p> <p>Le bailleur peut, à l'expiration d'une période triennale, dans les formes de l'article L.145-9 et au moins six mois à l'avance, reprendre les locaux d'habitation loués accessoirement aux locaux commerciaux, s'ils ne sont pas occupés à cet usage. La reprise ne peut être exercée que si, après un délai de six mois suivant le congé délivré à cet effet, les locaux ne sont pas utilisés à usage d'habitation.</p>

	<p>Toutefois, la reprise dans les conditions ci-dessus indiquées ne peut être exercée sur des locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé, ni sur des locaux à usage hospitalier ou d'enseignement.</p> <p>De même, la reprise ne peut être exercée lorsque le locataire établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds, ou lorsque que les locaux commerciaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible.</p> <p><u>Dans le cas de reprise partielle prévu au présent article, le loyer du bail est diminué pour tenir compte des surfaces retranchées sans que cette reprise puisse en elle-même constituer une modification notable des éléments de la valeur locative mentionnés à l'article L. 145-33.</u></p>
<p style="text-align: center;">Article L. 145-29</p> <p>En cas d'éviction, les lieux doivent être remis au bailleur pour le premier jour du terme d'usage qui suit l'expiration du délai de quinzaine à compter du versement de l'indemnité entre les mains du locataire lui-même ou, éventuellement, d'un séquestre. A défaut d'accord entre les parties, le séquestre est nommé par le jugement prononçant condamnation au paiement de l'indemnité ou à défaut par simple ordonnance sur requête.</p> <p><u>L'indemnité est versée par le séquestre au locataire sur sa seule quittance, s'il n'y a pas d'opposition des créanciers et contre remise des clés du local vide, sur justification du paiement des impôts, des loyers et sous réserve des réparations locatives.</u></p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-29 modifié</p> <p>En cas d'éviction, les lieux doivent être remis au bailleur à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la date du versement de l'indemnité au locataire lui-même ou de la notification à celui-ci du versement de l'indemnité à un séquestre. A défaut d'accord entre les parties, le séquestre est nommé par le jugement prononçant condamnation au paiement de l'indemnité ou à défaut par simple ordonnance sur requête.</p> <p><u>L'indemnité est versée par le séquestre au locataire sur sa seule quittance, s'il n'y a pas d'opposition des créanciers et contre remise des clés du local vide, sur justification du paiement des impôts, des loyers et sous réserve des réparations locatives.</u></p>

<p style="text-align: center;">Article L. 145-34</p> <p>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 de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré. 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 mesurant le coût de la construction, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.</p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-34 modifié</p> <p>A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, ou à moins que le loyer soit manifestement sur-évalué ou sous-évalué, 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 de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré. 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 mesurant le coût de la construction, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.</p>
---	--

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 reconduction, la durée du bail excède douze ans.

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.

<p style="text-align: center;">Article L. 145-35</p> <p>Les litiges nés de l'application de l'article L. 145-34 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 rend un avis.</p> <p>Si le juge est saisi parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, il ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.</p> <p>La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.</p> <p>La composition de la commission, le mode de désignation de ses membres et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret.</p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-35 modifié</p> <p>Les litiges relatifs à la fixation du loyer du bail révisé ou renouvelé peuvent être soumis, au plus tard dans les six mois suivant la date d'effet de la révision ou du renouvellement, à la demande de l'une ou l'autre partie, 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.</p> <p>Si le juge est saisi parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, il ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.</p> <p>La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.</p> <p><u>La composition de la commission, le mode de désignation de ses membres et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret.</u></p>
	<p style="text-align: center;">Article L. 145-35-1 créé</p> <p>I. La commission peut en outre être saisie à tout moment des litiges relatifs au dépôt de garantie, aux charges et aux travaux.</p> <p><u>II. Sans préjudice des dispositions de l'article 2060 du code civil, une clause compromissoire peut être valablement convenue dans les baux régis par les dispositions du présent chapitre.</u></p>
<p style="text-align: center;">Article L. 145-37</p> <p><u>Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions du présent chapitre, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles L. 145-38 et L. 145-39 et dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>Article L. 145-37 modifié</u></p> <p>Sauf convention contraire expresse, les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions du présent chapitre, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles L. 145-38 et L. 145-39 et dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.</p>
<p style="text-align: center;">Article L. 145-41</p> <p>Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.</p> <p><u>Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues aux articles 1244-1 à</u></p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-41 modifié</p> <p>Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.</p> <p>Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues aux articles 1244-1 à</p>

<p><u>1244-3 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.</u></p>	<p>1244-3 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.</p> <p><u>Par dérogation aux dispositions de l'article 488 du nouveau code de procédure civile, l'ordonnance de référé qui constate l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit a, au principal, l'autorité de la chose jugée.</u></p>
<p style="text-align: center;">Article L. 145-58</p> <p>Le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux dispositions réglementaires prises à cet effet. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation.</p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-58 modifié</p> <p>Le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux dispositions réglementaires prises à cet effet. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation, en ayant informé le bailleur par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception de cette location ou de cet achat.</p>

Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953

<p style="text-align: center;"><u>Article 29</u></p> <p>Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal de grande instance ou le juge qui le remplace. Il est statué sur mémoire.</p> <p>Les autres contestations sont portées devant le tribunal de grande instance qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.</p>	<p style="text-align: center;">Article 29 modifié</p> <p>Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal de grande instance ou le juge qui le remplace. Après l'assignation, il est statué sur mémoire.</p> <p>Le juge statue sur les questions de droit dont la solution est préalable à la fixation du loyer, à moins qu'il décide de renvoyer l'affaire pour le tout devant le tribunal de grande instance.</p> <p>Les autres contestations sont portées exclusivement devant le tribunal de grande instance qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées au premier alinéa.</p>
--	--

<p>La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble.</p>	<p>La juridiction territorialement compétente est exclusivement celle du lieu de la situation de l'immeuble.</p> <p><u>Devant la cour d'appel la procédure est menée conformément aux dispositions des articles 899 et suivants du nouveau code de procédure civile.</u></p>
--	---

Article 29-1	Article 29-1 modifié
<p>Les mémoires indiquent :</p> <p>1° a) Pour les personnes physiques, leurs nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance ; b) Pour les personnes morales, leurs dénomination et siège social, ainsi que le titre, les nom et prénoms de leur représentant légal ;</p> <p>2° L'adresse de l'immeuble donné à bail.</p> <p>Les mémoires doivent contenir :</p> <p>1° Une copie de la demande en fixation de prix faite, selon le cas, en application de l'article 6-1 ou en application de l'article 26 ;</p> <p>2° L'indication des autres prétentions ;</p> <p>3° Les explications de droit et de fait de nature à justifier les prétentions de leur auteur ou à réfuter celles de l'autre partie.</p> <p>Les mémoires en réplique ou ceux rédigés après l'exécution d'une mesure d'instruction peuvent ne comporter que les explications de droit ou de fait.</p>	<p>Les mémoires indiquent :</p> <p>1° a) Pour les personnes physiques, leurs nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance ; b) Pour les personnes morales, leurs forme, dénomination et siège social, ainsi que l'organe qui les représente légalement ;</p> <p>2° L'adresse de l'immeuble donné à bail.</p> <p>Les mémoires doivent contenir :</p> <p>1° Une copie de la demande en fixation de prix faite, selon le cas, en application des articles L. 145-11 ou L. 145-37 du code commerce ;</p> <p>2° L'indication des autres prétentions ;</p> <p>3° Les explications de droit et de fait de nature à justifier les prétentions de leur auteur ou à réfuter celles de l'autre partie.</p> <p>Les mémoires en réplique ou ceux rédigés après l'exécution d'une mesure d'instruction peuvent ne comporter que les explications de droit ou de fait.</p>
<p><u>Les mémoires sont signés des parties ou de leurs représentants. Les copies des pièces que les parties estiment devoir y annexer sont certifiées conformes à l'original par le signataire du mémoire. Les mémoires sont notifiés par chacune des parties à l'autre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception . La notification est valablement faite par le locataire au gérant de l'immeuble.</u></p>	<p><u>Les mémoires sont signés des parties ou de leurs représentants. Les pièces y sont jointes en copie. Les mémoires sont notifiés par chacune des parties à l'autre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, entre avocats, en la forme ordinaire des notifications. La notification est valablement faite par le locataire au gérant de l'immeuble.</u></p>

<p style="text-align: center;">Article 29-2</p> <p>Le juge ne peut, à peine d'irrecevabilité, être saisi avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la réception par son destinataire du premier mémoire établi.</p> <p>La partie la plus diligente remet au secrétariat-greffe son mémoire aux fins de fixation de la date de l'audience. Elle doit y annexer les pièces sur lesquelles elle fonde sa demande et un plan des locaux. Elle y joint également le mémoire et les pièces reçus de l'autre partie.</p> <p>La remise peut être faite par la partie elle-même ou par un avocat. Les mémoires et les pièces peuvent être remis en original ou en copie.</p> <p>Il est, pour le surplus, procédé, en tant que de raison, comme il est dit en matière de procédure d'urgence à jour fixe, aux articles 55 (alinéas 1 et 3), 56, 57 (alinéas 1 et 3), 69 (alinéa 1) et 93 à 101 du décret n° 71-740 du 9 septembre 1971. L'assignation n'a toutefois pas à reproduire ou à contenir les éléments déjà portés à la connaissance du défendeur.</p> <p>Les parties peuvent se faire assister ou représenter par un avocat. Elle ne peuvent, ainsi que leur conseil, développer oralement, à l'audience, que les moyens et conclusions de leurs mémoires.</p>	<p style="text-align: center;">Article 29-2 modifié</p> <p>Aux fins de fixation de la date de l'audience, la partie la plus diligente remet au secrétariat-greffe son dossier qui doit contenir la copie de l'assignation, des pièces sur lesquelles elle fonde sa demande et un plan des locaux. Elle y joint également, s'il y a lieu, son mémoire ainsi que le mémoire et les pièces reçus de l'autre partie.</p> <p>La remise peut être faite par la partie elle-même ou par un avocat. Les documents du dossier peuvent être remis en original ou en copie.</p> <p>Il est, pour le surplus, procédé, en tant que de raison, comme il est dit en matière de procédure d'urgence à jour fixe, aux articles 789 (1^{er} alinéa), 791, 792 (1^{er} alinéa), 802 (1^{er} alinéa), 726 à 729 et 821 à 826 du nouveau code de procédure civile. L'assignation n'a toutefois pas à reproduire ou à contenir les éléments qui auraient déjà portés à la connaissance du défendeur.</p> <p>Les parties peuvent se faire assister ou représenter par un avocat. Elle ne peuvent, ainsi que leur conseil, développer oralement, à l'audience, que les moyens et conclusions de leurs pièces écrites.</p>
<p style="text-align: center;">Article 30</p> <p>Le prix judiciairement ne peut, en aucun cas, excéder les limites de l'offre et de la demande faite, selon le cas, en application de l'article 26 ou en application de l'article 6-1, sauf si depuis lors les parties ont varié dans leurs prétentions.</p> <p><u>En ce dernier cas, le prix ne peut prendre effet, dans la mesure où il excéderait les limites fixées par les prétentions originaires des parties, qu'à dater de la notification des nouvelles prétentions.</u></p>	<p style="text-align: center;">Article 30 modifié</p> <p>Le prix fixé judiciairement ne peut, en aucun cas, excéder les limites de l'offre et de la demande faite, selon le cas, en application de l'article 26 ou en application de l'article 6-1, sauf si depuis lors les parties ont varié dans leurs prétentions.</p> <p>En ce dernier cas, le prix ne peut prendre effet, dans la mesure où il excéderait les limites fixées par les prétentions originaires des parties, qu'à dater de la notification des nouvelles prétentions.</p> <p><u>La décision de fixation du loyer emporte condamnation au paiement et est exécutoire par provision.</u></p>

<p style="text-align: center;">Article 30-1</p>	<p style="text-align: center;">Article 30-1 modifié</p>
<p>Lorsque le juge s'estime insuffisamment éclairé sur des points qui peuvent être élucidés par une visite des lieux ou s'il lui apparaît que les prétentions des parties divergent sur de tels points, il se rend sur les lieux au jour et heure décidés par lui le cas échéant en présence d'un consultant.</p> <p>Toutefois, s'il estime que des constatations purement matérielles sont suffisantes, il peut commettre toute personne de son choix pour y procéder.</p> <p>Si les divergences portent sur des points de fait qui ne peuvent être tranchés sans recourir à une expertise, le juge désigne un expert, lequel devra s'expliquer, indépendamment de la mission complémentaire qu'il aurait reçue du juge, sur tous les éléments mentionnés, selon le cas, aux articles 23-1 à 23-6, 23-7, 23-8 ou 23-9.</p> <p>Toutefois, si le juge estime devoir limiter la mission de l'expert à la recherche de l'incidence de certains éléments seulement, il indique ceux sur lesquels elle doit porter.</p> <p>Dès le dépôt du constat ou du rapport le secrétaire-greffier 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 l'exécution de la mesure d'instruction devront être échangés.</p> <p>Le juge, en présence des parties ou celles-ci dûment convoquées, peut entendre l'expert ou l'auteur du constat pour lui demander les éclaircissements qu'il estime nécessaires.</p> <p>En cas de conciliation intervenue au cours d'une mesure d'instruction, le technicien commis constate que sa mission est devenue sans objet et en fait rapport au juge. Mention en est faite au dossier de l'affaire et celle-ci est radiée. Les parties peuvent demander au juge de donner force exécutoire à l'acte exprimant leur accord.</p>	<p>Lorsque le juge s'estime insuffisamment éclairé sur des points qui peuvent être élucidés par une visite des lieux ou s'il lui apparaît que les prétentions des parties divergent sur de tels points, il se rend sur les lieux au jour et heure décidés par lui le cas échéant en présence d'un consultant.</p> <p>Toutefois, s'il estime que des constatations purement matérielles sont suffisantes, il peut commettre toute personne de son choix pour y procéder.</p> <p>Si les divergences portent sur des points de fait qui ne peuvent être tranchés sans recourir à une expertise, le juge désigne un expert, lequel devra s'expliquer, indépendamment de la mission complémentaire qu'il aurait reçue du juge, sur tous les éléments mentionnés, selon le cas, aux articles 23-1 à 23-6, 23-7, 23-8 ou 23-9.</p> <p>Toutefois, si le juge estime devoir limiter la mission de l'expert à la recherche de l'incidence de certains éléments seulement, il indique ceux sur lesquels elle doit porter.</p> <p>L'expert doit annexer à son rapport la copie des documents justifiant les références qu'il mentionne.</p> <p>Dès le dépôt du constat ou du rapport, le secrétaire greffier 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 l'exécution de la mesure d'instruction devront être échangés.</p> <p>En l'absence de nouveaux mémoires, le juge peut statuer au vu des mémoires échangés avant l'expertise.</p> <p>Il peut, en présence des parties ou celles-ci dûment convoquées, entendre l'expert ou l'auteur du constat pour lui demander les éclaircissements qu'il estime nécessaires..</p> <p><u>En cas de conciliation intervenue au cours d'une mesure d'instruction, le technicien commis constate que sa mission est devenue sans objet et en fait rapport au juge. Mention en est faite au dossier de l'affaire et celle-ci est radiée. Les parties peuvent demander au juge de donner force exécutoire à l'acte exprimant leur accord.</u></p>

Article 33	Article 33 modifié
La notification du mémoire institué par l'article 29 ci-dessus, interrompt la prescription. Il en est de même de la demande de désignation d'expert formée en application de l'alinéa 2 de l'article 32.	La notification du mémoire institué par l'article 29 ci-dessus, interrompt la prescription. <u>En matière de fixation de loyer, le délai de prescription commence à courir, selon les cas, à compter du jour de la demande de révision ou de celui du renouvellement du bail.</u>

Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (modifiée par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Article 46	Article 46 modifié
Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.	Sous réserve de l'application du dernier alinéa de l'article 57 A , les dispositions du présent titre sont d'ordre public.
Article 57 A	Article 57 A modifié
Le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est conclu pour une durée au moins égale à six ans. Il est établi par écrit. Au terme fixé par le contrat et sous réserve des dispositions du troisième alinéa du présent article, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée. Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois. Le locataire peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois. Les notifications mentionnées au présent article sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.	Le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est conclu pour une durée au moins égale à six ans. Il est établi par écrit. Au terme fixé par le contrat et sous réserve des dispositions du troisième alinéa du présent article, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée. Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois. Le locataire peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois. Les notifications mentionnées au présent article sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier. <u>Les parties peuvent déroger aux dispositions qui précèdent et adopter celles du chapitre V du titre IV du livre I^{er} du code de commerce relatives au bail commercial.</u>

Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière

Article 28	Article 28 modifié
Sont obligatoirement publiés au Bureau des Hypothèques de la situation des immeubles :	Sont obligatoirement publiés au Bureau des Hypothèques de la situation des immeubles :
1°/ tous actes, même assortis d'une condition suspensive, et toutes décisions judiciaires, portant ou constatant entre vifs :	1°/ tous actes, même assortis d'une condition suspensive, et toutes décisions judiciaires, portant ou constatant entre vifs :
...	...
b) bail pour une durée de plus de 12 années ...	b) bail pour une durée de plus de 18 ans ...

122) Mais la mission ne saurait s'achever sans que le groupe de travail livre, à l'expérience des sept mois écoulés, deux recommandations pour l'avenir.

La première recommandation part de l'observation que les propositions ici faites sont de nature à susciter l'adhésion des organisations professionnelles représentatives des partenaires de la relation locative et de ceux qui accompagnent celle-ci.

Elle revient à proposer, au vu des progrès déjà réalisés d'une meilleure compréhension et d'un rapprochement des intérêts en présence, de poursuivre au fil du temps la concertation . Elle peut sûrement s'organiser de façon moins formelle et intense, mais il serait fâcheux de ne pas la maintenir vivace. Plusieurs sujets peuvent alimenter ce dialogue, spécialement ceux touchant à l'évolution du loyer au cours du bail (le choix de l'indice) et lors du renouvellement.

123) La deuxième recommandation a trait à la nécessité de dresser, à intervalles réguliers de cinq ou dix ans, un bilan collectif de l'application de la loi.

Cette mission a évidemment souffert du fait qu'un tel exercice n'avait jamais été mené en la matière, ce qui a pu légitimement susciter des appréhensions.

Or, il est nécessaire de vérifier périodiquement l'adéquation du droit et des pratiques, spécialement dans un domaine si changeant comme celui, objet de ce rapport. Ce n'est en effet que par la pratique collective d'états des lieux réguliers que la société civile manifesterà son aptitude à un ajustement paisible des normes juridiques qui la régissent.

27 avril 2004

Philippe Pelletier
Président du groupe de travail

Annexe 1

Lettre de mission

Paris, le 22 septembre 2003

N/Réf. : D2-Dprincip145-10.EA/MD

Maître,

Elaboré en des temps de pénurie de locaux commerciaux et d'inflation monétaire et destiné à régir des petits commerces, la législation sur les baux commerciaux est aujourd'hui décalée au regard des nouveaux besoins et des nouvelles formes d'exercice du commerce, quand bien même elle conserve sa logique et sa cohérence. C'est pourquoi il convient d'analyser de manière approfondie l'application et les effets de cette législation.

Vous avez bien voulu accepter de présider un groupe de travail chargé de réfléchir à la modernisation de ce droit. Je tiens à vous en remercier très vivement. La composition de ce groupe permettra de bénéficier de la diversité des expériences et des compétences de chacun de ses membres. En outre vous entendrez les acteurs concernés.

L'objectif sera de proposer les adaptations nécessaires de notre droit. Celui-ci doit renforcer la prise en compte des principes traditionnels du contrat et donc de la volonté des parties, sans pour autant abandonner les garanties nécessaires à chacune d'elles.

A cet effet, vous vous attacherez d'abord à proposer des modalités facilitant la reprise des logements inoccupés. Il est en effet assez fréquent que des locaux loués sous le régime des baux commerciaux comprennent pour partie un logement, sans toutefois servir, ni à un usage d'habitation, ni à un usage commercial. Il vous appartiendra de déterminer les conditions dans lesquelles ces logements pourraient être repris par leurs propriétaires en vue de les affecter à un usage d'habitation, afin de contribuer à détendre un marché immobilier qui souffre d'une pénurie de logements locatifs.

Vous engagerez une réflexion sur le champ d'application des baux commerciaux, dont le périmètre est aujourd'hui très étendu.

Monsieur Philippe PELLETIER
Avocat au Barreau de Paris
Président de l'Agence Nationale
pour l'Amélioration de l'Habitat
17, rue de la Paix

75002 PARIS

Vous examinerez la question de la durée du bail commercial, celle de son renouvellement automatique, et les conditions dans lesquelles les parties peuvent bénéficier de facultés d'adaptation. Vos propositions viseront notamment à réduire le contentieux que génèrent les dispositions sur le plafonnement, ainsi que celles relatives aux méthodes de fixation du montant de l'indemnité d'éviction. Vous déterminerez les conditions nécessaires pour mettre un terme à la pratique des pas de porte qui, s'ajoutant au droit au bail, crée une inflation artificielle des prix des fonds de commerce et qui pénalise les jeunes commerçants qui ne peuvent facilement s'installer.

Par ailleurs, vous évalueriez la nécessité, et, le cas échéant, les modalités d'une évolution du régime des baux professionnels, actuellement régis par l'article 57A de la loi du 23 décembre 1986, et qui ont fait l'objet, en 1997 et en 2001, de projets de lois finalement abandonnés.

Enfin, vous déterminerez les conditions d'encadrement de baux concernant les grandes surfaces, les plate formes logistiques ou les bureaux, pour lesquels une plus grande souplesse pourrait être envisagée, et une plus grande marge de manœuvre conférée aux parties.

Il ne s'agit évidemment pas de créer de nouveaux statuts, mais de proposer les adaptations nécessaires du code de commerce.

En outre, vous envisagerez, le cas échéant, la modernisation du régime du contrat de louage d'immeuble figurant au code civil, en vue de disposer d'un corpus de règles minimales adaptées aux enjeux de cette matière.

Je vous demande de bien vouloir faire un point de vos travaux en janvier 2004 et de me remettre vos conclusions en avril 2004.

J'ai demandé à la direction des affaires civiles et du sceau d'apporter toute sa participation à ces travaux auxquels sera associée la direction des entreprises commerciales, artisanales et des services du secrétariat d'Etat aux petites et moyennes entreprises, au commerce, à l'artisanat, aux professions libérales et à la consommation.

Je vous prie de croire, Maître, à l'assurance de ma considération distinguée.

Dominique PERBEN

Annexe 2

Membres du groupe de travail

Président :

Maître Philippe Pelletier

Avocat

Président de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

Membres du groupe (par ordre alphabétique) :

M. Philippe Antoine

Délégué général

Fédération des Enseignes du Commerce Associé

M. Jérôme Betoulle

Conseiller référendaire à la cour de cassation

Maître Jean-Pierre Blatter

Avocat, professeur à l'ICH,

Directeur de l'« actualité juridique droit immobilier »

Maître Damien Brac de la Perrière

Notaire

Mme Bernadette Chollet-Sniter

Directrice juridique de l'assemblée des chambres françaises de commerce et d'industrie (ACFCI)

Maître Jacques Lafond

Avocat

M. André Lajou

Directeur du patrimoine immobilier d'entreprise de GECINA-SIMCO

M. Nicolas Lerègle

Directeur immobilier

Président CORENET FRANCE et de l'association des directeurs immobiliers des grandes entreprises (ADIGE)

M. Pierre Mallet

Président de la chambre des propriétaires de Versailles

M. Albert Maron

Magistrat

Directeur juridique de l'assemblée permanente des chambres de métiers (APCM)

M. Joël Moneger

Professeur à l'Université de Paris-Dauphine

Maître Marie-Odile Vaissié

Avocat

Chargée d'enseignement au DESS de droit immobilier de l'université Panthéon-Assas (Paris II)

Concours permanent des :

Ministère de la Justice (Bureau du droit immobilier et du droit de l'environnement, direction des Affaires Civiles et du Sceau)

et du ministère délégué aux PME, au commerce, à l'artisanat, au professions libérales et à la consommation (bureau du droit des entreprises, direction des entreprises commerciales, artisanales et de services)

Secrétariat du groupe de travail :

M. Bertrand Desjuzeur

Directeur de la rédaction de JURISHEBDO IMMOBILIER

Annexe 3

Calendrier des réunions

SEPTEMBRE

- 23 à 10h : 1^{ère} séance du groupe :
 - installation par le directeur des affaires civiles
 - adoption d'une méthode de travail et du calendrier

OCTOBRE

- 7 à 9h30 : 2^{ème} séance du groupe : échange sur les auditions à venir et premier tour de table sur les sujets à traiter et la documentation française et étrangère à rassembler
- 21 : 3^{ème} séance du groupe : adoption d'une grille d'audition et suite du tour de table sur les sujets à traiter

NOVEMBRE

- 4 : 4^{ème} séance du groupe : auditions : bailleurs et investisseurs
- 18 : 5^{ème} séance du groupe : auditions : locataires

DECEMBRE

- 2 : 6^{ème} séance du groupe : auditions : locataires (suite)
- 9 : 7^{ème} séance du groupe : auditions : professions libérales, banques et bailleurs
- 16 : 8^{ème} séance du groupe : auditions : gestionnaires et immobilier d'entreprise

JANVIER

- 6 : 9^{ème} séance du groupe : auditions : juristes et experts, locataires (suite)
- 13 : 10^{ème} séance du groupe : auditions : locataires (suite) et magistrats
- 20 : 11^{ème} séance du groupe : synthèse des auditions, exploitation de la documentation, élaboration et discussion des pistes de réflexion
- 27 : 12^{ème} séance du groupe : élaboration et discussion des pistes de réflexion (suite)

FEVRIER

- 3 : 13^{ème} séance du groupe : en présence du directeur des affaires civiles, du secrétaire d'Etat au commerce et des principaux groupes représentatifs : synthèse des auditions et présentation des pistes de réflexion
- 10 : 14^{ème} séance du groupe : mise au point des pré-propositions
- 24 : 15^{ème} séance du groupe : mise au point des pré-propositions (suite)

MARS

- 9 : 16^{ème} séance du groupe : mise au point des pré-propositions (suite)
- 16 : 17^{ème} séance du groupe : mise au point des pré-propositions (suite)
- 23 : 18^{ème} séance du groupe : mise au point des pré-propositions (suite)
- 30 : 19^{ème} séance du groupe : mise au point des pré-propositions (suite)

AVRIL

- 15 : 20^{ème} séance du groupe : adoption des propositions
- 27 : 21^{ème} séance du groupe : adoption du rapport

ANNEXE 4

Liste des auditions et contributions

4 novembre 2003

- UNPI
- UNIBAIL
- HAMMERSON
- CNCC

18 novembre

- UPA
- CGAD
- APCM
- FNCV
- CGPME

2 décembre

- PROCOS
- CONFEDERATION DES COMMERCANTS DE FRANCE
- FCD
- CONSEIL DU COMMERCE DE FRANCE
- EQUI-PEL

9 décembre

- UNAPL
- Maître Vincent Canu
- CNPL

- SOCOREC
- SOCIETE GENERALE

- FSIF
- FFSA

16 décembre

- CNAB
- CSAB
- FNAIM
- SNPI
- UNIT

- PSA PEUGEOT CITROËN et COACH'IMM
- LA POSTE
- EDF
- PROLOGIS
- Groupe PPR
- Groupe REGUS

6 janvier 2004

- AADPC
- COMMISSION OUVERTE DE DROIT IMMOBILIER DE L'ORDRE DES AVOCATS AU BARREAU DE PARIS
- CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS

- INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIERE
- COMPAGNIE DES EXPERTS EN ESTIMATIONS DE FONDS DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE ET DE VALEURS LOCATIVES PRES LA COUR D'APPEL DE PARIS
- Expert de la FNAIM, Madame Yvette Hue
- RICS FRANCE
- COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS JUDICIAIRES EN ESTIMATIONS IMMOBILIERES, LOYERS ET FONDS DE COMMERCE
- EXPERTIM

- FEDERATION FRANCAISE DE LA FRANCHISE

13 janvier

- UNION DES METIERS ET DES INDUSTRIES DE L'HOTELLERIE

- Madame Sabine Garban, présidente de la 16^{ème} chambre B de la cour d'appel de Paris
- Madame Marianne Lassner, vice-président de la 18^{ème} chambre du TGI de Paris
- Monsieur Garbit, président du TGI d'Aix-en-Provence

Auditions externes

- CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE PARIS
- CONSEIL SUPERIEUR DU NOTARIAT
- AXA REIM
- IXIS AEW

Contributions écrites hors auditions

- CONFEDERATION NATIONALE DE LA BOULANGERIE ET BOULANGERIE PÂTISSERIE FRANCAISE
- CHAMBRE NATIONALE DES HUISSIERS DE JUSTICE (CNHJ)
- Monsieur Michel Barrat (SOCIETE FONCIERE LYONNAISE)

- Documents de l'ORIE
- Maître Philippe-Hubert Brault
- Monsieur le professeur Patrick Chauvel
- Monsieur Bernard Monassier, notaire à Paris
- NEXITIS/NEXITIS GESTION
- Monsieur Maurel
- Monsieur Jean-François Brand (BANQUE DE FRANCE)
- Monsieur Philippe Martin, député de la Marne

TEXTES EN VIGUEUR**PROPOSITIONS DE REFORME****Code de commerce****Article L. 145-1**

I. - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce, et en outre :

1° Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires doivent avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe;

2° Aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées - soit avant, soit après le bail - des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire.

II. - Si le fonds est exploité sous forme de location-gérance en application du chapitre IV du présent titre, le propriétaire du fonds bénéficie néanmoins des présentes dispositions sans avoir à justifier de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

Article L. 145-1 modifié

I - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce.

L'immatriculation doit s'opérer conformément à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositions du présent chapitre s'appliquent :

1° Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires doivent avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe;

2° Aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées - soit avant, soit après le bail - des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire.

II. - Si le fonds est exploité sous forme de location-gérance en application du chapitre IV du présent titre, le propriétaire du fonds bénéficie néanmoins des présentes dispositions sans avoir à justifier de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

III. – La soumission conventionnelle d'un bail au présent chapitre peut porter sur tout ou partie de ses dispositions.

Article L. 145-2	Article L. 145-2 modifié
<p>I. - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent également:</p> <p>1° Aux baux des locaux ou immeubles abritant des établissements d'enseignement;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>4° Sous réserve des dispositions de l'article L. 145-26 aux baux des locaux ou immeubles appartenant à l'État, aux départements, aux communes 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;</p> <p>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;</p> <p>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'œuvres graphiques et plastiques, tels que définis par l'article 98 A de l'annexe III du Code général des impôts.</p> <p>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.</p>	<p>I. - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent également:</p> <p>1° Aux baux des locaux ou immeubles abritant des établissements d'enseignement;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>4° Sous réserve des dispositions de l'article L. 145-26 aux baux des locaux ou immeubles appartenant à l'État, 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;</p> <p>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;</p> <p>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'œuvres graphiques et plastiques, tels que définis par l'article 98 A de l'annexe III du Code général des impôts.</p> <p>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.</p>

Article L. 145-4	Article L. 145-4 modifié
<p>La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.</p> <p>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 délai de l'article L. 145-9.</p> <p>Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.</p> <p>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 dans les formes et délais de l'article L. 145-9.</p> <p>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.</p>	<p>La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.</p> <p>Toutefois, la durée du bail des locaux à usage exclusif de bureaux est librement fixée par les parties.</p> <p>Dans tous les cas, à défaut de convention contraire, 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.</p> <p>Le bailleur a la même faculté, dans les conditions visées à l'alinéa précédent, 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, 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.</p> <p>A peine de nullité du congé, le bailleur doit y annexer les éléments permettant d'établir la réalité du projet. Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L. 145-18, il doit y annexer l'autorisation administrative ou l'acte prescrivant les travaux.</p> <p>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 conformément aux dispositions de l'article L. 145-9.</p> <p>Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle, ainsi qu'au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail.</p>

<p style="text-align: center;">Article L. 145-5</p> <p>Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que le bail soit conclu pour une durée au plus égale à deux ans.</p> <p>Si, à l'expiration de cette durée, 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.</p> <p>Il en est de même en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.</p> <p>Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier.</p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-5 modifié</p> <p>Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à condition que la durée totale des baux successifs n'excède pas deux années.</p> <p>Si, à l'expiration du bail de courte durée ou des baux successifs, 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. En cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local, le contrat est également régi par les dispositions du présent chapitre.</p> <p>Le bailleur qui entend écarter l'application du présent chapitre doit inviter le preneur à quitter les lieux avant l'expiration du bail ou, le cas échéant en cas de baux successifs, du délai de deux ans. Aucune forme particulière n'est requise à cet effet. Sans préjudice de l'article 1737 du Code civil, une clause expresse du bail peut valoir mise en demeure de quitter les lieux à l'échéance. A cette date, et sous ces conditions, le preneur devient occupant sans droit ni titre.</p> <p>Le preneur qui a acquis le bénéfice des dispositions du présent chapitre peut de façon expresse et en toute connaissance de cause y renoncer.</p> <p>Les dispositions des alinéas 2 à 4 ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier.</p>
	<p style="text-align: center;">Article L.145-5-1 nouveau</p> <p>N'est pas soumise aux dispositions du 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 précises.</p>

<p style="text-align: center;">Article L. 145-6</p> <p>Le bailleur d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal peut, au cours du bail originaire ou d'un bail renouvelé, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles L. 313-3 et L. 313-4 du code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble. Cette offre précise les caractéristiques du local offert, lequel doit permettre la continuation de l'exercice de l'activité antérieure du locataire. L'offre doit être notifiée un an à l'avance.</p> <p>Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction compétente, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.</p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-6 modifié</p> <p>Le bailleur d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal, peut, au cours du bail originaire ou d'un bail renouvelé, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles L. 313-3 et L. 313-4 du code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble. Cette offre précise les caractéristiques du local offert, lequel doit permettre la continuation de l'exercice de l'activité antérieure du locataire. L'offre doit être notifiée un an à l'avance et faite en conformité des dispositions de l'article L. 145-4, alinéa 5.</p> <p>Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction compétente, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.</p>
<p style="text-align: center;">Article L. 145-8</p> <p>Le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux.</p> <p>Le fonds transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues à la section 8 du présent chapitre, doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa reconduction telle qu'elle est prévue à l'article L. 145-9, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suit cette demande.</p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-8 modifié</p> <p>Le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux.</p> <p>Le fonds transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues à la section 8 du présent chapitre, doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa prolongation telle que cette dernière est définie au deuxième alinéa de l'article L. 145-12.</p>

Article L. 145-9

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance.

A défaut de congé, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du Code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

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 un terme d'usage. 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 acte extrajudiciaire. 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, à peine de forclusion, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

Article L. 145-9 modifié

Les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois au moins et dix-huit mois au plus à l'avance. Au cours de la tacite prolongation le congé doit être donné pour le dernier jour du trimestre civil.

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 et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

Toute stipulation contractuelle conférant à l'une des parties la faculté de prolonger le bail est réputée non écrite.

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 **au moins** 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, **à peine de nullité, être donné par acte extrajudiciaire**, 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, à peine de **prescription**, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

Article L. 145-10	Article L. 145-10 modifié
<p>A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa reconduction.</p>	<p>A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa tacite prolongation.</p>
<p>La demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.</p>	<p>La demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.</p>
<p>Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.</p>	<p>Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.</p>
<p>Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.</p>	<p>Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.</p>
<p>L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.</p>	<p>L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à peine de prescription saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.</p>

<p style="text-align: center;">Article L. 145-12</p> <p>La durée du bail renouvelé est de neuf ans sauf accord des parties pour une durée plus longue. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 145-4 sont applicables au cours du bail renouvelé.</p> <p>Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant, de sa reconduction, cette dernière date étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suit cette demande.</p> <p>Toutefois, lorsque le bailleur a notifié, soit par un congé, soit par un refus de renouvellement, son intention de ne pas renouveler le bail, et si, par la suite, il décide de le renouveler, le nouveau bail prend effet à partir du jour où cette acceptation a été notifiée au locataire par acte extrajudiciaire.</p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-12 modifié</p> <p>La durée du bail renouvelé, qui, sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 145-4, ne peut être inférieure à neuf ans, est celle du bail antérieur sauf autre accord des parties exprimé dans le bail ou dans un acte ultérieur. Les dispositions des alinéas 3 à 7 de l'article L. 145-4 sont applicables au cours du bail renouvelé.</p> <p>Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant, de sa tacite prolongation, cette dernière date étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande.</p> <p>Toutefois, lorsque le bailleur a notifié, soit par un congé, soit par un refus de renouvellement, son intention de ne pas renouveler le bail, et si, par la suite, il décide de le renouveler, le nouveau bail prend effet à partir du jour où cette acceptation a été notifiée au locataire par acte extrajudiciaire.</p>
<p style="text-align: center;">Article L. 145-15</p> <p>Sont nuls et de nul effet, 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. 145-4, 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.</p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-15 modifié</p> <p>Sont nuls et de nul effet, 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. 145-4, L. 145-40, L. 145-41, du premier alinéa de l'article L. 145-42 et des articles L. 145-47 à L. 145-54 ou encore d'obliger le locataire à exploiter son fonds dans les lieux loués sous une enseigne déterminée, sans préjudice de la liberté des parties de convenir des modalités du changement d'enseigne.</p>

<p style="text-align: center;">Article L. 145-17</p> <p>I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :</p> <p>1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;</p> <p>2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.</p> <p>II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20.</p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-17 modifié</p> <p>I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :</p> <p>1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;</p> <p>2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.</p> <p>II.- Dans le cas prévu au 2° du présent article, en cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant-droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20.</p>
<p style="text-align: center;">Article L. 145-21</p> <p>Le propriétaire peut également différer pendant une durée maximum de trois ans le renouvellement du bail, s'il se propose de surélever l'immeuble et si cette surélévation rend nécessaire l'éviction temporaire du locataire. Celui-ci a droit, dans ce cas, à une indemnité égale au préjudice subi sans pouvoir excéder trois ans de loyer.</p>	<p style="text-align: center;">Article L.145-21 modifié</p> <p>Le propriétaire peut également, dans les formes de l'article L. 145-9, différer pendant une durée maximum de trois ans le renouvellement du bail, s'il se propose de surélever l'immeuble et si cette surélévation rend nécessaire l'éviction temporaire du locataire. Celui-ci a droit, dans ce cas, à une indemnité égale au préjudice subi sans pouvoir excéder trois ans de loyer.</p>
	<p style="text-align: center;">Article L. 145-23-1 créé</p> <p>Le bailleur peut, à l'expiration d'une période triennale, dans les formes de l'article L.145-9 et au moins six mois à l'avance, reprendre les locaux d'habitation loués accessoirement aux locaux commerciaux, s'ils ne sont pas occupés à cet usage. La reprise ne peut être exercée que si, après un délai de six mois suivant le congé délivré à cet effet, les locaux ne sont pas utilisés à usage d'habitation.</p> <p>Toutefois, la reprise dans les conditions ci-dessus indiquées ne peut être exercée sur des locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé, ni sur des locaux à usage hospitalier ou</p>

	<p>d'enseignement.</p> <p>De même, la reprise ne peut être exercée lorsque le locataire établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds, ou lorsque que les locaux commerciaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible.</p> <p>Dans le cas de reprise partielle prévu au présent article, le loyer du bail est diminué pour tenir compte des surfaces retranchées sans que cette reprise puisse en elle-même constituer une modification notable des éléments de la valeur locative mentionnés à l'article L. 145-33.</p>
<p style="text-align: center;">Article L. 145-29</p> <p>En cas d'éviction, les lieux doivent être remis au bailleur pour le premier jour du terme d'usage qui suit l'expiration du délai de quinzaine à compter du versement de l'indemnité entre les mains du locataire lui-même ou, éventuellement, d'un séquestre. A défaut d'accord entre les parties, le séquestre est nommé par le jugement prononçant condamnation au paiement de l'indemnité ou à défaut par simple ordonnance sur requête.</p> <p>L'indemnité est versée par le séquestre au locataire sur sa seule quittance, s'il n'y a pas d'opposition des créanciers et contre remise des clés du local vide, sur justification du paiement des impôts, des loyers et sous réserve des réparations locatives.</p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-29 modifié</p> <p>En cas d'éviction, les lieux doivent être remis au bailleur à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la date du versement de l'indemnité au locataire lui-même ou de la notification à celui-ci du versement de l'indemnité à un séquestre. A défaut d'accord entre les parties, le séquestre est nommé par le jugement prononçant condamnation au paiement de l'indemnité ou à défaut par simple ordonnance sur requête.</p> <p>L'indemnité est versée par le séquestre au locataire sur sa seule quittance, s'il n'y a pas d'opposition des créanciers et contre remise des clés du local vide, sur justification du paiement des impôts, des loyers et sous réserve des réparations locatives.</p>
<p style="text-align: center;">Article L. 145-34</p> <p>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 de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré. 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 mesurant le coût de la construction, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.</p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-34 modifié</p> <p>A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, ou à moins que le loyer soit manifestement sur-évalué ou sous-évalué, 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 de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré. 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 mesurant le coût de la construction, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.</p>

<p>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.</p> <p>Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite reconduction, la durée du bail excède douze ans.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p style="text-align: center;">Article L. 145-35</p> <p>Les litiges nés de l'application de l'article L. 145-34 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 rend un avis.</p> <p>Si le juge est saisi parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, il ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.</p> <p>La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.</p> <p>La composition de la commission, le mode de désignation de ses membres et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret.</p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-35 modifié</p> <p>Les litiges relatifs à la fixation du loyer du bail révisé ou renouvelé peuvent être soumis, au plus tard dans les six mois suivant la date d'effet de la révision ou du renouvellement, à la demande de l'une ou l'autre partie, 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.</p> <p>Si le juge est saisi parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, il ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.</p> <p>La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.</p> <p>La composition de la commission, le mode de désignation de ses membres et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret.</p>
	<p style="text-align: center;">Article L. 145-35-1 créé</p> <p>I. La commission peut en outre être saisie à tout moment des litiges relatifs au dépôt de garantie, aux charges et aux travaux.</p> <p>II. Sans préjudice des dispositions de l'article 2060 du code civil, une clause compromissoire peut être valablement convenue dans les baux régis par les dispositions du présent chapitre.</p>
<p style="text-align: center;">Article L. 145-37</p> <p>Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions du présent chapitre, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles L. 145-38 et L. 145-39 et dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.</p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-37 modifié</p> <p>Sauf convention contraire expresse, les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions du présent chapitre, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles L. 145-38 et L. 145-39 et dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.</p>

<p style="text-align: center;">Article L. 145-41</p> <p>Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.</p> <p>Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues aux articles 1244-1 à 1244-3 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.</p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-41 modifié</p> <p>Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.</p> <p>Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues aux articles 1244-1 à 1244-3 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.</p> <p>Par dérogation aux dispositions de l'article 488 du nouveau code de procédure civile, l'ordonnance de référé qui constate l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit a, au principal, l'autorité de la chose jugée.</p>
<p style="text-align: center;">Article L. 145-58</p> <p>Le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux dispositions réglementaires prises à cet effet. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation.</p>	<p style="text-align: center;">Article L. 145-58 modifié</p> <p>Le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux dispositions réglementaires prises à cet effet. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation, en ayant informé le bailleur par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception de cette location ou de cet achat.</p>

Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953

<p style="text-align: center;">Article 29</p> <p>Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal de grande instance ou le juge qui le remplace. Il est statué sur mémoire.</p>	<p style="text-align: center;">Article 29 modifié</p> <p>Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal de grande instance ou le juge qui le remplace. Après l'assignation, il est statué sur mémoire.</p>
--	--

<p>Les autres contestations sont portées devant le tribunal de grande instance qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.</p> <p>La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble.</p>	<p>Le juge statue sur les questions de droit dont la solution est préalable à la fixation du loyer, à moins qu'il décide de renvoyer l'affaire pour le tout devant le tribunal de grande instance.</p> <p>Les autres contestations sont portées exclusivement devant le tribunal de grande instance qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées au premier alinéa.</p> <p>La juridiction territorialement compétente est exclusivement celle du lieu de la situation de l'immeuble.</p> <p>Devant la cour d'appel la procédure est menée conformément aux dispositions des articles 899 et suivants du nouveau code de procédure civile.</p>
---	---

Article 29-1	Article 29-1 modifié
<p>Les mémoires indiquent :</p> <p>1° a) Pour les personnes physiques, leurs nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance ;</p> <p>b) Pour les personnes morales, leurs dénomination et siège social, ainsi que le titre, les nom et prénoms de leur représentant légal ;</p> <p>2° L'adresse de l'immeuble donné à bail.</p> <p>Les mémoires doivent contenir :</p> <p>1° Une copie de la demande en fixation de prix faite, selon le cas, en application de l'article 6-1 ou en application de l'article 26 ;</p> <p>2° L'indication des autres prétentions ;</p> <p>3° Les explications de droit et de fait de nature à justifier les prétentions de leur auteur ou à réfuter celles de l'autre partie.</p> <p>Les mémoires en réplique ou ceux rédigés après l'exécution d'une mesure d'instruction peuvent ne comporter que les explications de droit ou de fait.</p> <p>Les mémoires sont signés des parties ou de leurs représentants. Les copies des pièces que les parties estiment devoir y annexer sont certifiées conformes à l'original par le signataire du mémoire. Les mémoires sont notifiés par chacune des parties à l'autre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception . La notification est valablement faite par le locataire au gérant de l'immeuble.</p>	<p>Les mémoires indiquent :</p> <p>1° a) Pour les personnes physiques, leurs nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance ;</p> <p>b) Pour les personnes morales, leurs forme, dénomination et siège social, ainsi que l'organe qui les représente légalement ;</p> <p>2° L'adresse de l'immeuble donné à bail.</p> <p>Les mémoires doivent contenir :</p> <p>1° Une copie de la demande en fixation de prix faite, selon le cas, en application des articles L. 145-11 ou L. 145-37 du code commerce ;</p> <p>2° L'indication des autres prétentions ;</p> <p>3° Les explications de droit et de fait de nature à justifier les prétentions de leur auteur ou à réfuter celles de l'autre partie.</p> <p>Les mémoires en réplique ou ceux rédigés après l'exécution d'une mesure d'instruction peuvent ne comporter que les explications de droit ou de fait.</p> <p>Les mémoires sont signés des parties ou de leurs représentants. Les pièces y sont jointes en copie. Les mémoires sont notifiés par chacune des parties à l'autre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, entre avocats, en la forme ordinaire des notifications. La notification est valablement faite par le locataire au gérant de l'immeuble.</p>

<p style="text-align: center;">Article 29-2</p> <p>Le juge ne peut, à peine d'irrecevabilité, être saisi avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la réception par son destinataire du premier mémoire établi.</p> <p>La partie la plus diligente remet au secrétariat-greffe son mémoire aux fins de fixation de la date de l'audience. Elle doit y annexer les pièces sur lesquelles elle fonde sa demande et un plan des locaux. Elle y joint également le mémoire et les pièces reçus de l'autre partie.</p> <p>La remise peut être faite par la partie elle-même ou par un avocat. Les mémoires et les pièces peuvent être remis en original ou en copie.</p> <p>Il est, pour le surplus, procédé, en tant que de raison, comme il est dit en matière de procédure d'urgence à jour fixe, aux articles 55 (alinéas 1 et 3), 56, 57 (alinéas 1 et 3), 69 (alinéa 1) et 93 à 101 du décret n° 71-740 du 9 septembre 1971. L'assignation n'a toutefois pas à reproduire ou à contenir les éléments déjà portés à la connaissance du défendeur.</p> <p>Les parties peuvent se faire assister ou représenter par un avocat. Elle ne peuvent, ainsi que leur conseil, développer oralement, à l'audience, que les moyens et conclusions de leurs mémoires.</p>	<p style="text-align: center;">Article 29-2 modifié</p> <p>Aux fins de fixation de la date de l'audience, la partie la plus diligente remet au secrétariat-greffe son dossier qui doit contenir la copie de l'assignation, des pièces sur lesquelles elle fonde sa demande et un plan des locaux. Elle y joint également, s'il y a lieu, son mémoire ainsi que le mémoire et les pièces reçus de l'autre partie.</p> <p>La remise peut être faite par la partie elle-même ou par un avocat. Les documents du dossier peuvent être remis en original ou en copie.</p> <p>Il est, pour le surplus, procédé, en tant que de raison, comme il est dit en matière de procédure d'urgence à jour fixe, aux articles 789 (1^{er} alinéa), 791, 792 (1^{er} alinéa), 802 (1^{er} alinéa), 726 à 729 et 821 à 826 du nouveau code de procédure civile. L'assignation n'a toutefois pas à reproduire ou à contenir les éléments qui auraient déjà portés à la connaissance du défendeur.</p> <p>Les parties peuvent se faire assister ou représenter par un avocat. Elle ne peuvent, ainsi que leur conseil, développer oralement, à l'audience, que les moyens et conclusions de leurs pièces écrites.</p>
<p style="text-align: center;">Article 30</p> <p>Le prix judiciairement ne peut, en aucun cas, excéder les limites de l'offre et de la demande faite, selon le cas, en application de l'article 26 ou en application de l'article 6-1, sauf si depuis lors les parties ont varié dans leurs prétentions.</p> <p>En ce dernier cas, le prix ne peut prendre effet, dans la mesure où il excéderait les limites fixées par les prétentions originaires des parties, qu'à dater de la notification des nouvelles prétentions.</p>	<p style="text-align: center;">Article 30 modifié</p> <p>Le prix fixé judiciairement ne peut, en aucun cas, excéder les limites de l'offre et de la demande faite, selon le cas, en application de l'article 26 ou en application de l'article 6-1, sauf si depuis lors les parties ont varié dans leurs prétentions.</p> <p>En ce dernier cas, le prix ne peut prendre effet, dans la mesure où il excéderait les limites fixées par les prétentions originaires des parties, qu'à dater de la notification des nouvelles prétentions.</p> <p>La décision de fixation du loyer emporte condamnation au paiement et est exécutoire par provision.</p>

Article 30-1	Article 30-1 modifié
<p>Lorsque le juge s'estime insuffisamment éclairé sur des points qui peuvent être élucidés par une visite des lieux ou s'il lui apparaît que les prétentions des parties divergent sur de tels points, il se rend sur les lieux aux jour et heure décidés par lui le cas échéant en présence d'un consultant.</p>	<p>Lorsque le juge s'estime insuffisamment éclairé sur des points qui peuvent être élucidés par une visite des lieux ou s'il lui apparaît que les prétentions des parties divergent sur de tels points, il se rend sur les lieux aux jour et heure décidés par lui le cas échéant en présence d'un consultant.</p>
<p>Toutefois, s'il estime que des constatations purement matérielles sont suffisantes, il peut commettre toute personne de son choix pour y procéder.</p>	<p>Toutefois, s'il estime que des constatations purement matérielles sont suffisantes, il peut commettre toute personne de son choix pour y procéder.</p>
<p>Si les divergences portent sur des points de fait qui ne peuvent être tranchés sans recourir à une expertise, le juge désigne un expert, lequel devra s'expliquer, indépendamment de la mission complémentaire qu'il aurait reçue du juge, sur tous les éléments mentionnés, selon le cas, aux articles 23-1 à 23-6, 23-7, 23-8 ou 23-9.</p>	<p>Si les divergences portent sur des points de fait qui ne peuvent être tranchés sans recourir à une expertise, le juge désigne un expert, lequel devra s'expliquer, indépendamment de la mission complémentaire qu'il aurait reçue du juge, sur tous les éléments mentionnés, selon le cas, aux articles 23-1 à 23-6, 23-7, 23-8 ou 23-9.</p>
<p>Toutefois, si le juge estime devoir limiter la mission de l'expert à la recherche de l'incidence de certains éléments seulement, il indique ceux sur lesquels elle doit porter.</p>	<p>Toutefois, si le juge estime devoir limiter la mission de l'expert à la recherche de l'incidence de certains éléments seulement, il indique ceux sur lesquels elle doit porter.</p>
<p>Dès le dépôt du constat ou du rapport le secrétaire-greffier 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 l'exécution de la mesure d'instruction devront être échangés.</p>	<p>Dès le dépôt du constat ou du rapport, le secrétaire greffier 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 l'exécution de la mesure d'instruction devront être échangés.</p>
<p>Le juge, en présence des parties ou celles-ci dûment convoquées, peut entendre l'expert ou l'auteur du constat pour lui demander les éclaircissements qu'il estime nécessaires.</p>	<p>L'expert doit annexer à son rapport la copie des documents justifiant les références qu'il mentionne.</p> <p>Il peut, en présence des parties ou celles-ci dûment convoquées, entendre l'expert ou l'auteur du constat pour lui demander les éclaircissements qu'il estime nécessaires..</p>
<p>En cas de conciliation intervenue au cours d'une mesure d'instruction, le technicien commis constate que sa mission est devenue sans objet et en fait rapport au juge. Mention en est faite au dossier de l'affaire et celle-ci est radiée. Les parties peuvent demander au juge de donner force exécutoire à l'acte exprimant leur accord.</p>	<p>En l'absence de nouveaux mémoires, le juge peut statuer au vu des mémoires échangés avant l'expertise.</p> <p>En cas de conciliation intervenue au cours d'une mesure d'instruction, le technicien commis constate que sa mission est devenue sans objet et en fait rapport au juge. Mention en est faite au dossier de l'affaire et celle-ci est radiée. Les parties peuvent demander au juge de donner force exécutoire à l'acte exprimant leur accord.</p>

Article 33	Article 33 modifié
La notification du mémoire institué par l'article 29 ci-dessus, interrompt la prescription. Il en est de même de la demande de désignation d'expert formée en application de l'alinéa 2 de l'article 32.	La notification du mémoire institué par l'article 29 ci-dessus, interrompt la prescription. En matière de fixation de loyer, le délai de prescription commence à courir, selon les cas, à compter du jour de la demande de révision ou de celui du renouvellement du bail.

Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (modifiée par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Article 46	Article 46 modifié
Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.	Sous réserve de l'application du dernier alinéa de l'article 57 A, les dispositions du présent titre sont d'ordre public.
Article 57 A	Article 57 A modifié
Le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est conclu pour une durée au moins égale à six ans. Il est établi par écrit.	Le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est conclu pour une durée au moins égale à six ans. Il est établi par écrit.
Au terme fixé par le contrat et sous réserve des dispositions du troisième alinéa du présent article, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée.	Au terme fixé par le contrat et sous réserve des dispositions du troisième alinéa du présent article, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée.
Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.	Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.
Le locataire peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.	Le locataire peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.
Les notifications mentionnées au présent article sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.	Les notifications mentionnées au présent article sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier. Les parties peuvent déroger aux dispositions qui précèdent et adopter celles du chapitre V du titre IV du livre I^{er} du code de commerce relatives au bail commercial.

Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière

Article 28	Article 28 modifié
<p>Sont obligatoirement publiés au Bureau des Hypothèques de la situation des immeubles :</p> <p>1°/ tous actes, même assortis d'une condition suspensive, et toutes décisions judiciaires, portant ou constatant entre vifs :</p> <p>...</p> <p>b) bail pour une durée de plus de 12 années ...</p>	<p>Sont obligatoirement publiés au Bureau des Hypothèques de la situation des immeubles :</p> <p>1°/ tous actes, même assortis d'une condition suspensive, et toutes décisions judiciaires, portant ou constatant entre vifs :</p> <p>...</p> <p>b) bail pour une durée de plus de 18 ans ...</p>