

# TABLE DES MATIÈRES

<b>Sommaire</b> .....	5
<b>Abréviations</b> .....	7
<b>Introduction</b> .....	9

## CODE DE COMMERCE

### Section 1

#### DU CHAMP D'APPLICATION

<b>L. 145-1</b> – Champ d'application .....	25
I. – <i>Existence d'un bail</i> .....	26
II. – <i>Destination commerciale</i> .....	34
III. – <i>Notion de local ou d'immeuble</i> .....	43
IV. – <i>Notion de local principal</i> .....	45
V. – <i>Exploitation et propriété d'un fonds</i> .....	47
VI. – <i>Inscription au registre du commerce</i> .....	60
VII. – <i>Locaux accessoires</i> .....	65
VIII. – <i>Terrains</i> .....	69
IX. – <i>Cas particuliers</i> .....	72
<b>L. 145-2</b> – Extension du champ d'application .....	74
I. – <i>Extensions légales</i> .....	75
II. – <i>Dérogations</i> .....	82
III. – <i>Extension volontaire ou optionnelle du statut</i> .....	97
<b>L. 145-3</b> – Baux emphytéotiques .....	102

### Section 2

#### DE LA DURÉE

<b>L. 145-4</b> – Durée des baux .....	109
<b>L. 145-5</b> – Dérogations au statut .....	119
I. – <i>Les baux de courte durée</i> .....	120
II. – <i>Solutions antérieures compatibles</i> .....	122
III. – <i>Locations saisonnières</i> .....	130

<b>L. 145-5-1</b> – Convention d'occupation précaire.....	132
<b>L. 145-6</b> – Reprise en cours de bail avec report sur local équivalent. Opérations de restauration immobilière. Secteurs sauvegardés .....	137
<b>L. 145-7</b> – Indemnisation des préjudices .....	138
<b>L. 145-7-1</b> – Résidences de tourisme.....	141

### Section 3

#### DU RENOUELEMENT

<b>L. 145-8</b> – Conditions du droit au renouvellement du bail.....	145
I. – <i>Objet du droit au renouvellement</i> .....	145
II. – <i>Conditions relatives à la personne</i> .....	149
III. – <i>Conditions relatives au titre</i> .....	152
IV. – <i>Condition d'exploitation d'un fonds</i> .....	162
<b>L. 145-9</b> – Des congés.....	171
<b>L. 145-10</b> – Demande de renouvellement.....	193
<b>L. 145-11 et R. 145-1</b> – Renouvellement : date d'effet du loyer proposé .....	203
<b>L. 145-12</b> – Durée du bail renouvelé.....	209
<b>L. 145-13</b> – Étrangers.....	214

### Section 4

#### DU REFUS DE RENOUELEMENT

<b>L. 145-14</b> – Indemnité d'éviction .....	219
<b>L. 145-15</b> – Clauses nulles et réputées non écrites .....	232
I. – <i>Clauses contraires au renouvellement</i> .....	234
II. – <i>Clauses relatives à la durée du bail</i> .....	238
III. – <i>Clauses contraires au jeu de la clause résolutoire et aux délais de grâce</i> .....	238
IV. – <i>Clauses contraires à la révision</i> .....	239
V. – <i>Clauses contraires à la déspecialisation</i> .....	242
VI. – <i>Autres applications</i> .....	243
<b>L. 145-16</b> – Clauses relatives à la cession du bail – Fusion et scission de sociétés – Transmission universelle de patrimoine – Apport d'actif – Garanties .....	245
I. – <i>Cession à l'acquéreur du fonds</i> .....	246
II. – <i>Clauses limitatives</i> .....	251
III. – <i>Fusion, scission et apport en société</i> .....	258
IV. – <i>Signification</i> .....	263
V. – <i>Sanctions</i> .....	264
<b>L. 145-16-1 et L. 145-16-2</b> – Clause de garantie en cas de cession du bail .	267
<b>L. 145-17-1-1</b> – Refus de renouvellement pour motif grave et légitime .....	271
I. – <i>Mise en demeure</i> .....	272
II. – <i>Motifs graves et légitimes</i> .....	280

<b>L. 145-17-I-2 et II</b> – Refus de renouvellement pour démolition d'immeuble insalubre ou dangereux et droit de priorité en cas de reconstruction.....	302
I. – <i>Immeubles insalubres et dangereux</i> .....	302
II. – <i>droit de priorité en cas de reconstruction</i> .....	306
<b>L. 145-18</b> – Refus de renouvellement pour construire ou reconstruire .....	307
<b>L. 145-19 et L. 145-20</b> – Droit de priorité.....	312
<b>L. 145-21</b> – Renouvellement différé pour surélévation.....	314
<b>L. 145-22</b> – Reprise partielle pour habiter des locaux d'habitation .....	315
<b>L. 145-23</b> – Étrangers exclus de la reprise pour habiter .....	322
<b>L. 145-23-1</b> – Reprise triennale des locaux d'habitation non affectés à cet usage .....	323
<b>L. 145-24</b> – Reprise de terrain pour construction d'un local d'habitation.....	326
<b>L. 145-25</b> – Bailleur des lieux, vendeur du fonds.....	327
<b>L. 145-26</b> – Reprise par collectivités publiques .....	329
<b>L. 145-27</b> – Reprise frauduleuse .....	330
<b>L. 145-28, L. 145-29 et L. 145-30</b> – Droit de rétention du locataire, paiement de l'indemnité d'éviction.....	332
I. – <i>Maintien dans les lieux</i> .....	334
II. – <i>Paiement de l'indemnité et éviction</i> .....	342

## Section 5

### DE LA SOUS-LOCATION

<b>L. 145-31</b> – Sous-location : conditions.....	353
<b>L. 145-32</b> – Droit du sous-locataire au renouvellement.....	367

## Section 6

### DU LOYER

<b>L. 145-33</b> – Éléments de la valeur locative.....	377
<b>R. 145-2, R. 145-3 et R. 145-4</b> – Détermination de la valeur locative : les caractéristiques du local .....	390
<b>R. 145-5</b> – Détermination de la valeur locative : la destination des lieux .....	395
<b>R. 145-6</b> – Détermination de la valeur locative : les facteurs locaux de commercialité.....	398
<b>R. 145-7</b> – Détermination de la valeur locative : les prix couramment pratiqués dans le voisinage .....	403
<b>R. 145-8</b> – Détermination de la valeur locative : les obligations des parties. ....	406
<b>L. 145-34</b> – Plafonnement du loyer et dérogations.....	417
I. – <i>Champ d'application du plafonnement</i> .....	419
II. – <i>Modalités du plafonnement</i> .....	431
III. – <i>Augmentation limitée du loyer déplaçonné</i> .....	443

<b>L 145-35 et D 145-12 à D 145-19</b> – Commissions départementales de conciliation.....	447
<b>L. 145-36 et R. 145-9 à R. 145-11</b> – Détermination de la valeur locative : cas particuliers .....	452
R. 145-9 – Les terrains .....	453
R. 145-10 – Les locaux monovalents .....	456
R. 145-11 – Les bureaux.....	466
<b>L. 145-37, R. 145-20 et R. 145-21</b> – Révision légale du loyer : conditions de forme.....	470
<b>L. 145-38</b> – Révision légale du loyer : conditions de fond .....	477
I. – <i>Délai de trois ans</i> .....	479
II. – <i>Variation des indices</i> .....	483
III. – <i>Facteurs locaux de commercialité</i> .....	489
IV. – <i>Recherche de la valeur locative</i> .....	493
V. – <i>Valeur locative : augmentation annuelle limitée à 10 %</i> .....	495
<b>L. 145-39 et R. 145-22</b> – Révision spéciale du loyer : les clauses d'échelle mobile .....	496
<b>L. 145-40</b> – Loyers payés d'avance – Garanties.....	508

### Section 6 bis

#### DE L'ÉTAT DES LIEUX, DES CHARGES LOCATIVES ET DES IMPÔTS

<b>L. 145-40-1</b> – État des lieux.....	513
<b>L. 145-40-2</b> – Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances.....	515

### Section 7

#### DE LA RÉSILIATION

<b>L. 145-41</b> – Clause résolutoire et délais de grace .....	521
<b>L. 145-42</b> – Suspension des clauses résolutoires en cas de déspecialisation .	539
<b>L. 145-43</b> – Dispense d'exploitation du locataire Stage de conversion ou de promotion.....	541
<b>L. 145-44</b> – Résiliation anticipée du bail par le locataire pour transfert d'activité ou conversion.....	542
<b>L. 145-45</b> – Clause résolutoire et sort du bail en cas de sauvegarde, de redressement ou liquidation judiciaires.....	543
I. – <i>Situation antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1986</i> .....	544
II. – <i>Après le 1<sup>er</sup> janvier 1986</i> .....	546
III. – <i>Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006</i> .....	555

<b>L. 145-46</b> – Indemnité de plus-value due par le bailleur du fonds et des murs.....	569
<b>L 145-46-1</b> – Droit de préférence du preneur sur le local loué.....	571

### Section 8

#### DE LA DÉSPÉCIALISATION

<b>L. 145-47 à L 145-55</b> – Notion de déspecialisation .....	577
<b>L. 145-47</b> – Déspecialisation limitée à des activités connexes ou complémentaires .....	580
<b>L. 145-48</b> – Déspecialisation plénière. Changement d'activité .....	599
<b>L. 145-49</b> – Déspecialisation plénière. Demande d'autorisation .....	602
<b>L. 145-50</b> – Déspecialisation plénière. Conséquences pécuniaires .....	607
<b>L. 145-51</b> – Cession-déspecialisation en cas de retraite ou d'invalidité du locataire.....	609
<b>L. 145-52</b> – Déspecialisation. Compétence et procédure .....	612
<b>L. 145-53</b> – Droit de reprise du bailleur.....	614
<b>L. 145-54</b> – Déspecialisation. Plus-value.....	616
<b>L. 145-55</b> – Droit de repentir du locataire.....	617

### Section 9

#### DE LA PROCÉDURE

<b>L. 145-56</b> – Règles de compétence de procédure.....	621
I. – Réformes de 1966, 1972 et 1998.....	621
II. – La compétence partagée avant 1999 .....	622
III. – La compétence exclusive reconnue au tribunal de grande instance depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 1999 .....	623
IV. – La compétence en cas de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires.....	625
V. – Autres juridictions.....	626
<b>R. 145-23</b> – Compétence .....	629
I. – Compétence du président du juge des loyers commerciaux.....	630
II. – Compétence du tribunal .....	634
III. – Modification des clauses du bail .....	636
IV. – Expertise en référé .....	636
V. – Voies de recours .....	639
<b>R. 145-24 à R. 145-29</b> – Procédure devant le président du T.G.I., juge des loyers commerciaux.....	642
<b>R. 145-30 et R. 145-31</b> – Mesures d'instruction – Transport sur les lieux – Constat – Expertise .....	655
<b>R. 145-32</b> – Rémunération définitive des experts.....	661
<b>R. 145-33</b> – Procédure en appel.....	662
<b>R. 145-38</b> – Usage de la lettre recommandée .....	664

<b>L. 145-57</b> – Loyers en cours de procédure : option des parties – Décision valant bail .....	666
<b>L. 145-58</b> – Droit de repentir du bailleur .....	676
<b>L. 145-59</b> – Irrévocabilité du droit d'option et de repentir du propriétaire ....	686
<b>L. 145-60</b> – Prescription biennale .....	688
<b>Art. 39 à 47, D. 1953</b> – Dispositions transitoires .....	705
<b>Textes annexes</b> .....	707
I. – <i>Aspect extérieur du local commercial</i> .....	709
II. – <i>Fonds de commerce (et fonds agricole) sur le domaine public</i> ..	709
III. – <i>Fonds de commerce dans une halle ou marché</i> .....	711
IV. – <i>Débts de boissons</i> .....	712
V. – <i>Courtiers en valeurs mobilières</i> .....	716
VI. – <i>Baux hoteliers</i> .....	716
VII.- <i>Baux de locaux à usage de spectacle Ordonnance n° 45-2339 du 13 octobre 1945 relative aux spectacles</i> .....	719
VIII. – <i>Marchés d'intérêt national</i> .....	719
IX. – <i>Commerçants âgés – Aide compensatrice-adr</i> .....	720
X. – <i>Dispositions relatives à l'outre-mer</i> .....	721
XI. – <i>Droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial</i> .....	728
XII. – <i>État des risques technologiques</i> .....	728
XIII- <i>Annexe environnementale</i> .....	730
XIV- <i>Installation classée</i> .....	731
<b>Formules</b> .....	733
I. – <i>Bail commercial</i> .....	736
II. – <i>État des lieux</i> .....	748
III. – <i>Bail commercial dérogatoire de trois ans</i> .....	749
IV. – <i>Congé avec sommation de déguerpir</i> .....	751
V. – <i>Commandement de payer tendant au jeu d'une clause résolutoire</i> .....	752
VI. – <i>Dénonciation à créancier inscrit d'une ordonnance de référé</i> ...	754
VII. – <i>Mise en demeure avant refus de renouvellement du bail</i> .....	755
VIII. – <i>Congé du locataire pour l'échéance triennale</i> .....	756
IX. – <i>Congé avec refus de renouvellement</i> .....	757
X. – <i>Congé avec refus de renouvellement pour réaffectation du local d'habitation accessoire</i> .....	759
XI. – <i>Congé avec offre de renouvellement</i> .....	760
XII. – <i>Demande de renouvellement</i> .....	762
XIII – <i>Refus de renouvellement en réponse</i> .....	763
XIV. – <i>Demande de révision du loyer</i> .....	764
XV. – <i>Mémoire pour modification d'un loyer commercial</i> .....	765
XVI. – <i>Saisine de la commission départementale de conciliation</i> .....	770
XVII. – <i>Assignation en fixation de loyer devant le juge des loyers commerciaux Art. R.145-27 et suivants du Code de commerce</i> .....	771

<i>XXVIII. – Assignation en référé pour nomination d'expert (indemnité d'éviction) .....</i>	773
<i>XXIX.-Notification de consignation d'indemnité d'éviction.....</i>	775
<i>XX. – Signification du droit de repentir .....</i>	776
<i>XXI. – Assignation en fixation du loyer après repentir devant le juge des loyers commerciaux .....</i>	777
<i>XXII. – Assignation en paiement d'indemnité d'éviction devant le tribunal de grande instance .....</i>	778
<i>XXIII. – Assignation en validité de congé devant le tribunal de grande instance .....</i>	780
<i>XXIV. – Signification d'extension d'activité Déspécialisation partielle</i>	782
<i>XXV. – Réponse à la signification d'extension d'activité .....</i>	783
<i>XXVI. – Signification de changement d'activité.....</i>	784
<i>XXVII. – Réponse à la signification de changement d'activité .....</i>	785
<i>XXVIII. – Notification de vente du local loué en vue de l'exercice du droit de préemption du locataire.....</i>	785
<b>Tables de concordance.....</b>	787
<i>I – Partie législative .....</i>	787
<i>II – Partie réglementaire.....</i>	790
<b>Index alphabétique .....</b>	793

Composé par Pixellence, 59100 Roubaix  
Imprimé sur les presses de l'imprimerie Jouve, 53100 Mayenne  
Achevé d'imprimé en mai 2018  
Dépôt légal : juin 2018 n° 2018...