

**ACTUALITE DES BAUX**  
**INFN – Jeudi 23 mai 2024**

**Caroline Le Cabec, Notaire**  
**Nicolas Damas, Professeur et Avocat**

**INFN 23 mai 2024**

# **ACTUALITE DES BAUX D'HABITATION**



# Actualité des baux d'habitation

1. Formation du Bail
2. Exécution du Bail
3. Fin du Bail
4. Aspects procéduraux



## **Partie I – Formation du Bail**

**A - Statut applicable**

**B – Locations touristiques**

**C - Information des candidats et des locataires**

**D – Contenu du Bail**

**E – Etat des lieux**

**F – Déclaration et autorisation de mise en location**



# Partie I – Formation du Bail

## A – Statut applicable

- **Champ d'application de la loi du 6 juillet 1989**
- **Article 2**
- *Modifié par LOI n°2023-668 du 27 juillet 2023 - art. 8*
- Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.
- (...)
- Toutefois, ce titre ne s'applique pas :
  - 1° Aux logements-foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1 ;
  - 2° Aux logements meublés, régis par le titre Ier bis ;
  - 2° bis Aux logements meublés loués dans le cadre d'un bail mobilité, régis par le titre Ier ter ;
  - 3° Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1 ;
  - 4° Aux logements faisant l'objet du dispositif d'occupation temporaire de locaux mentionné à l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.



# Partie I – Formation du Bail

## A – Statut applicable

- **Champ d’application de la loi du 6 juillet 1989**
- **Locataire personne morale et modalité de l’application volontaire de la loi du 6 juillet 1989**
- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 15 juin 2023 (n° 21-25.153 – D)**
- La cour d'appel qui a, d'abord, relevé que le preneur n'était pas une personne physique et n'exerçait aucune profession ou fonction dans le cadre d'une activité économique lucrative, a exactement retenu que les locaux loués ne pouvaient faire l'objet d'un bail mixte à usage d'habitation et professionnel soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
- Ayant, ensuite, retenu que les mentions relatives à la loi précitée ne figuraient dans la convention qu'en raison de son caractère de document pré-imprimé, elle en a souverainement déduit, par une interprétation, exclusive de dénaturation, rendue nécessaire par l'ambiguïté de cette convention, que les parties n'avaient pas eu la commune intention de la soumettre volontairement à cette loi.



# Partie I – Formation du Bail

## A – Statut applicable

- **La COP n'est pas un bail**
- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 11 janvier 2024 n° 22-16.974 – B**
- Une convention d'occupation précaire n'étant pas un bail, l'occupant à titre précaire ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1719 du code civil, mais doit établir un manquement de son cocontractant à ses obligations contractuelles.



# Partie I – Formation du Bail

## B – Locations touristiques

- **Meublé touristique : preuve de l'usage d'habitation ; champ d'application de l'amende pour non transmission du nombre de jours de location**
- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7 septembre 2023 (n°22-18.101 – B)**
- Les déclarations souscrites par les redevables de la contribution foncière des propriétés bâties en application du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969, comportant les renseignements utiles à l'évaluation de leur propriété à la date de leur souscription, la seule mention, sur une déclaration remplie postérieurement au 1er janvier 1970, d'une occupation d'un local par son propriétaire, ne permet pas d'en établir l'usage à cette date ni de le faire présumer, en sorte qu'elle est inopérante pour prouver qu'il était affecté, à cette date, à un usage d'habitation, au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.
- L'amende civile prévue par l'article L. 324-1-1, V, alinéa 2, est applicable aux seules personnes offrant à la location un meublé de tourisme déclaré comme leur résidence principale, qui omettent de transmettre à la commune l'ayant demandé depuis plus d'un mois, l'information relative au nombre de jours de l'année précédant la demande, au cours desquels ce meublé a été loué.





# Partie I – Formation du Bail

## B – Locations touristiques

- **Preuve de l'usage d'habitation – formulaire souscrit après le 1<sup>er</sup> janvier 1970**
- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 11 janvier 2024, n° 22-21.126 - B**
- Selon l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, un local est réputé à usage d'habitation au sens de ce texte s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve.
- Il en résulte que la preuve que le local a été affecté à un usage d'habitation postérieurement à cette date est inopérante
- La fiche modèle R avait pour seul objet de décrire la situation de l'immeuble à la date de sa souscription, le 9 octobre 1970, ce seul élément ne permettant pas de déduire l'usage des lieux au 1er janvier 1970.



# Partie I – Formation du Bail

## B – Locations touristiques

- **Changement d'usage et de destination : une même demande, mais deux autorisations nécessaires**
- **Conseil d'État, 5ème chambre, 09/02/2023, 462409**
- Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage. Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7 ".
- L'autorisation délivrée sur le fondement de l'article L. 631-7 du CCH vise à assurer le maintien, dans certaines communes, d'un nombre suffisant de logements, tandis que le permis de construire délivré sur le fondement de l'article R. 421-14 du code de l'urbanisme ou la non-opposition à déclaration préalable prononcée sur le fondement de l'article R. 421-17 du même code visent à contrôler le respect des règles d'urbanisme, lesquelles peuvent dépendre de la destination de la construction.
- Ces règles qui relèvent de législations indépendantes ont un objet et reposent sur l'appréciation de critères qui sont, au moins pour partie, différents. Si les dispositions de l'article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation prévoient néanmoins que, dans les cas qu'elles prévoient, la demande faite au titre du permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux vaut demande de changement d'usage, lorsque le permis de construire est délivré ou que le maire ne s'oppose pas à la déclaration de travaux, ces autorisations, lorsqu'elles valent changement de destination, ne lient pas l'autorité administrative chargée de se prononcer de manière distincte sur la demande d'autorisation de changement d'usage pour les mêmes locaux.



# Partie I – Formation du Bail

## B – Locations touristiques

- **Redevable de la taxe d'habitation (locations touristiques)**
- **Conseil d'État, 8ème - 3ème chambres réunies, 15/06/2023, 468195**
- Est en principe redevable de la taxe d'habitation le locataire d'un local imposable au 1er janvier de l'année d'imposition.
- Toutefois, par dérogation à ce principe, lorsqu'un logement meublé fait l'objet de locations saisonnières ou de courte durée, le propriétaire du bien est redevable de la taxe d'habitation dès lors qu'au 1er janvier de l'année de l'imposition, il peut être regardé comme entendant en conserver la disposition ou la jouissance une partie de l'année.



# Partie I – Formation du Bail

## C - Information des candidats et des locataires

- **Un arrêté du 16 février 2023 met à jour la notice d'information que le bailleur d'un local d'habitation doit annexer au contrat de location.**
- Arr., 16 févr. 2023, JO 19 mars



# Partie I – Formation du Bail

## D – Contenu du Bail

- **Art. 3-4 loi du 6 juillet 1989**
- *Créé par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024*
- Le fait, pour un bailleur ou tout intermédiaire, de refuser l'établissement d'un contrat conforme à l'article 3 et la délivrance d'un reçu ou d'une quittance mentionnés à l'article 21 ou de dissimuler ces obligations est puni d'un an d'emprisonnement et de 20 000 euros d'amende. Les personnes morales déclarées responsables pénalement de ce fait encourent une amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal.



# Partie I – Formation du Bail

## D – Contenu du Bail

### Superficie :

### Action en diminution de loyer pour surface erronée : nécessité d'une demande préalable

**Cass. 3<sup>e</sup> civ. 20 avril 2023, n°22-15.529 – B**

Le délai de quatre mois est un délai de forclusion courant à compter de la demande faite au bailleur

Il en résulte qu'est irrecevable l'action en diminution de loyer formée sans qu'une demande préalable ait été présentée par le locataire au bailleur

**Cass. 3<sup>e</sup> civ. 8 février 2024, n° 22-24.833 – D**

Irrecevabilité de la demande en diminution du loyer formée au-delà du délai de quatre mois suivant la demande amiable faite au bailleur



# Partie I – Formation du Bail

## E – Etat des lieux

- **Etat des lieux (prise en charge)**
- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 26 octobre 2023 (n° 22-20.183 – B)**
- La cour d'appel a énoncé à bon droit qu'il résulte de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 que, lorsque les parties n'ont pas été convoquées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins sept jours à l'avance, celle qui a pris l'initiative de faire établir l'état des lieux par un huissier de justice ne peut obtenir le remboursement de la moitié de son coût.
- Ayant constaté que les locataires avaient été avisés moins de sept jours à l'avance de la date à laquelle les opérations de constat seraient réalisées, elle en a exactement déduit que la demande de remboursement de la moitié du coût de l'établissement de l'état des lieux de sortie devait être rejetée.



# Partie I – Formation du Bail

## E – Etat des lieux

- **Etat des lieux unilatéral : inefficacité**
- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 16 novembre 2023 (n° 22-19.422 – B)**
- Un état des lieux de sortie établi unilatéralement par le bailleur, sans recours à un commissaire de justice, et dont le défaut de contradiction est dû à sa carence, ne peut faire la preuve de dégradations imputables au locataire.





# Partie I – Formation du Bail

## F – Déclaration et autorisation de mise en location

- LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 8
- Dispositions communes:
- Autorité poursuivante : Le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale
- Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale concerné
- Autorisation de mise en location :
- **Article L635-3 CCH**
- Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire **peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles pour examiner le logement**, dans le délai prévu au troisième alinéa de l'article L. 635-4. Lorsque les lieux sont à usage total ou partiel d'habitation, les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures. L'autorisation du juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire dans le ressort duquel sont situés ces lieux est nécessaire lorsque l'occupant s'oppose à la visite ou lorsque la personne ayant qualité pour autoriser l'accès au logement ne peut pas être atteinte.
- 



## Partie II – Exécution du Bail

**A – Obligations du locataire**

**B – Obligations du bailleur**



# Partie II – Exécution du Bail

## A – Obligations du locataire

- **1 - Entretien/réparations**
- **Dégradations : présomption de faute du locataire**
- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 29 juin 2023 (n° 22-15.656 – D)**
- Vu l'article 1732 du code civil :
- Aux termes de ce texte, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.
- Pour condamner le bailleur à indemniser le préjudice subi par le locataire, le jugement retient que ce dernier a été privé de la jouissance de la moitié de la surface de l'appartement du 19 octobre 2016 au 2 octobre 2017.
- En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le locataire n'était pas à l'origine des dégradations constatées à la suite du dégât des eaux survenu dans le logement pendant sa jouissance, le tribunal n'a pas donné de base légale à sa décision.



# Partie II – Exécution du Bail

## A – Obligations du locataire

- **2 - Loyer**

- **Le non respect par le bailleur de ses obligations (prêt à taux zéro) ne dispense pas le preneur de payer le loyer**
- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 14 mars 2024, n° 21-25.798 – B**
- Il résulte des articles L. 31-10-6 et R. 31-10-6 du code de la construction et de l'habitation que le maintien du prêt à taux zéro, en cas de location d'un logement acquis au moyen de ce prêt, est soumis au respect de certaines conditions dont la méconnaissance peut avoir pour effet, en application de l'article L. 31-10-7 du même code, de rendre exigible le remboursement du capital restant dû.
- Ayant relevé que la seule sanction prévue en cas de non-respect des conditions de maintien d'un tel prêt est l'obligation de rembourser l'intégralité de ce prêt, la cour d'appel en a exactement déduit que la locataire ne pouvait s'en prévaloir pour justifier le défaut de paiement du loyer stipulé par le contrat de location.



# Partie II – Exécution du Bail

## A – Obligations du locataire

- **2 - Loyer**
- ***a - Statuts particuliers***
- **Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts**
- Article 1
- L'annexe au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 susvisé établissant la liste des communes dans lesquelles est applicable la taxe annuelle sur les logements vacants est remplacée par l'annexe au présent décret.



# Partie II – Exécution du Bail

## B – Obligations du locataire

- **2 - Loyer**
- ***b – Encadrement des loyers***
- **Champ d'application géographique :**
- **Décret n° 2023-981 du 23 octobre 2023 fixant le périmètre du territoire de la communauté d'agglomération du Pays basque sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers Article 1**
- Le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée est mis en place sur les communes de Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriadou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre-d'Irube, Urcoit, Urrugne, Ustaritz, Villefranque.



# Partie II – Exécution du Bail

## B – Obligations du locataire

- **2 - Loyer**
- *b – Encadrement des loyers*
- Champ d'application géographique :
- **Décr. n° 2023-1046, 16 nov. 2023, JO 18 nov.**
- **L'EPCI Grenoble-Alpes Métropole** a obtenu des pouvoirs publics la fixation d'un périmètre dans lequel pourra être mis en place le dispositif d'encadrement des loyers, sur la zone suivante :
- les communes de Le Fontanil-Cornillon, La Tronche, Meylan, Domène, Murianette, Venon, Gières, Seyssins, Eybens, Poisat, Bresson, Claix, Varcès-Allières-et-Riset ;
- une partie des communes de Saint-Egrève, Sassenage, Fontaine, Grenoble, Saint-Martin-d'Hères, Seyssinet-Pariset, Échirolles, Le Pont-de-Claix.



# Partie II – Exécution du Bail

## B – Obligations du bailleur

- **Décence :**
- **Décret n° 2023-796 du 18 août 2023 pris pour l'application de l'article 6 et de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et adaptant les dispositions des contrats types de location de logement à usage de résidence principale**
- Article 1
- Au second alinéa de l'article 3 bis du décret du 30 janvier 2002 susvisé, après les mots : « article R. 156-1 du code de la construction », sont ajoutés les mots : « en incluant la superficie des vérandas chauffées écartée par le troisième alinéa de ce même article ».
- Article 2
- A compter du 1er janvier 2025, l'article 3 bis du décret du 30 janvier 2002 susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :
- « Art. 3 bis.-I.-En France métropolitaine, le niveau de performance minimal prévu au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 susvisée correspond, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :
- «-à compter du 1er janvier 2025, à la classe F ;
- «-à compter du 1er janvier 2028, à la classe E ;
- «-à compter du 1er janvier 2034, à la classe D.





# Partie II – Exécution du Bail

## B – Obligations du bailleur

- **Décence :**
- **Décret n° 2023-796 du 18 août 2023 pris pour l'application de l'article 6 et de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et adaptant les dispositions des contrats types de location de logement à usage de résidence principale**
- Article 3
- A compter du 1er janvier 2025, il est inséré après l'article 3 bis du décret du 30 janvier 2002 susvisé un article 3 ter ainsi rédigé :
- « Art. 3 ter.-I.-Pour l'application du sixième alinéa de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 susvisée, les cas dans lesquels il est impossible pour le juge d'ordonner la réalisation de travaux visant à atteindre un niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes sont les suivants :
- « a) Les travaux nécessaires feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos et couvert des bâtiments, attesté par une note argumentée rédigée, sous sa responsabilité, par un homme de l'art ;
- « b) Les travaux nécessaires, entraînant des modifications de l'état des parties extérieures, y compris du second œuvre, ou de l'état des éléments d'architecture et de décoration de la construction, ont fait l'objet, pour ce motif, d'un refus d'autorisation par l'autorité administrative compétente sur le fondement des dispositions législatives et réglementaires du livre VI du code du patrimoine, du titre IV du livre III du code de l'environnement ou du livre 1er du code de l'urbanisme.
- « II.-Le propriétaire produit aux débats les pièces justifiant de l'impossibilité de réaliser les travaux visant à atteindre un niveau de performance minimal.
- « Le juge peut, notamment, surseoir à statuer dans l'attente de l'intervention de la décision de l'autorité administrative compétente pour autoriser la réalisation de ces travaux. »



# Partie II – Exécution du Bail

## B – Obligations du bailleur

- **Décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés**
- Objet : règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés.
- Entrée en vigueur : le décret entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant sa publication, à l'exception des dispositions des sous-sections 2 et 3 mentionnées à l'article 2 qui s'appliqueront aux installations mentionnées au second alinéa de l'article R. 1331-15 qu'à compter de la publication d'un décret pris dans un délai de 24 mois et prévoyant les adaptations nécessaires.
- Notice : ce décret fixe des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés dans la partie réglementaire du code de la santé publique. Il précise la définition des situations d'insalubrité et les critères fondant la qualification de locaux par nature impropres à l'habitation. Il prévoit en outre, la sanction du non-respect de ces règles par une contravention dont le quantum a été élevé à la 4ème classe ; Il prévoit enfin de rendre possible la mise en œuvre de l'amende forfaitaire pour ces infractions.



# Partie II – Exécution du Bail

## B – Obligations du bailleur

- **Décence :**
- **Logement décent et allocations logement**
- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 14 décembre 2023 n° 22-23.267 – B**
- Pour ouvrir droit à une aide personnelle au logement, le logement doit répondre à des exigences de décence définies en application des deux premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
- Lorsque l'organisme payeur constate que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de décent, il conserve l'allocation de logement jusqu'à sa mise en conformité dans un délai au cours duquel le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, sans que cette diminution puisse fonder une action du propriétaire à son encontre pour obtenir la résiliation du bail. A défaut de mise en conformité, le montant de l'allocation de logement n'est pas récupéré par le propriétaire, lequel ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservé.
- Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application de l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire.



## Partie III – Fin du Bail

**A – Congé par le bailleur**

**B – Congé par le locataire**



# Partie III – Fin du Bail

## Congé par le bailleur

### Ressources du locataire et offre de relogement

- **Arrêté du 18 décembre 2023 (NOR : TREL2334174A) modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif**

### Constitutionnalité de l'offre de relogement

- **Décision n° 2023-1050 QPC du 26 mai 2023**
- Les difficultés pratiques que pourrait rencontrer le bailleur pour formuler une offre de relogement situé dans ce périmètre n'entachent pas, par elles-mêmes, d'inconstitutionnalité les dispositions contestées
- Les dispositions contestées ne portent pas au droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi



# Partie III – Fin du Bail

## A – Congé par le bailleur

- **L. n° 2023-622, 19 juill. 2023 : personne en charge d'enfant nécessitant des soins contraignants et ayant de faibles revenus**
- **Article 15**
- IV. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I du présent article à l'égard de tout bénéficiaire de l'allocation mentionnée à l'article L. 544-1 du code de la sécurité sociale dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.



# Partie III – Fin du Bail

## A – Congé par le bailleur

- **Congé pour reprise et justification formelle**
- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12 octobre 2023, n°22-18.580 – B**
- la prescription de la justification dans le congé du caractère réel et sérieux de la décision de reprise, à titre de condition de forme, n'est pas édictée à peine de nullité.
- La cour d'appel qui, pouvait tenir compte d'éléments postérieurs dès lors qu'ils étaient de nature à établir cette intention, en a souverainement déduit le caractère réel et sérieux de l'intention du bailleur, au jour de la délivrance du congé, de reprendre le logement pour l'habiter à titre de résidence principale
- **Vérification des motifs d'une reprise pour habiter : le bailleur sur la sellette !**
- **Cour d'appel de Bordeaux 22-05-2023 n° 21/05880**



## Partie III – Fin du Bail

### A – Congé par le bailleur

- **Congé pour vendre et Offre de vente : description suffisante du bien vendu ?**
- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 25 janvier 2024, n°22-16.662 – D**
- La cour a souverainement retenu, d'une part, que l'omission du garage dans le congé n'était pas de nature à induire la locataire en erreur sur la consistance du bien vendu, dès lors que ce local était inclus dans le bâtiment d'habitation donné à bail, d'autre part, que l'absence de mention dans l'offre de vente de la parcelle de terrain entourant le bâtiment et du chemin d'accès en copropriété n'avait pas causé grief à la locataire qui n'avait jamais manifesté son intention de se porter acquéreur du logement loué.





# Partie III – Fin du Bail

## B - Congé par le locataire

- **Préavis réduit – zone tendue**
- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 11 janvier 2024 (n° 22-19.891 – B)**
- Lorsque le bien loué est situé sur l'un des territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, auquel renvoie le 1° de l'article 15 précité, le fait pour le locataire de mentionner l'adresse de ce bien dans son congé et de revendiquer le bénéfice d'un préavis réduit au visa des dispositions de la loi Alur suffit à préciser et à justifier le motif invoqué de réduction du délai de préavis.
- Ayant constaté que la lettre de congé précisait l'adresse du bien loué, situé sur l'un des territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, et que la locataire revendiquait le bénéfice d'un préavis réduit au visa de la loi Alur, le tribunal en a exactement déduit que le délai de préavis applicable était d'une durée d'un mois.
- Ayant souverainement retenu que le contrat de location n'avait pas été exécuté de bonne foi au moment du congé puisque la bailleuse, propriétaire de plusieurs logements au [Localité 4], ne pouvait ignorer que cette commune était située sur l'un des territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 et qu'elle avait, par sa mauvaise foi, causé à la locataire un préjudice financier distinct du retard dans le paiement des sommes dues, caractérisé par le paiement d'un double loyer durant deux mois, le tribunal a légalement justifié sa décision.



## Partie IV – Aspects procéduraux

**A – Résiliation judiciaire et clause résolutoire**

**B – Expulsion**

**C – Dispositions pénales**



# Partie IV – Aspects procéduraux

## A - Résiliation/clause résolutoire

- *Loi Anti squat du 27 juillet 2023*
- **la clause résolutoire automatique**
- *Nouvel art. 24 loi 6 juillet 1989 : **Tout contrat de bail d'habitation contient une** clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie. **Cette clause** ne produit effet que six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux.*



# Partie IV – Aspects procéduraux

## A - Résiliation/clause résolutoire

- *Loi Anti squat du 27 juillet 2023*
- **Le délai suivant le commandement :**
- Art. 24 I : Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que ~~deux~~ **mois-six semaines** après un commandement de payer demeuré infructueux.



# Partie IV – Aspects procéduraux

## A - Résiliation/clause résolutoire

- *Loi Anti squat du 27 juillet 2023*
- **Les délais de grâce :**
- *Ancien art. 24 : Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années.*
- *Nouvel art. 24 : Le juge peut, à la demande du locataire, du bailleur ou d'office, à la condition que le locataire soit en situation de régler sa dette locative et qu'il ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience, accorder des délais...*



# Partie IV – Aspects procéduraux

## A - Résiliation/clause résolutoire

- *Loi Anti squat du 27 juillet 2023*
- **Les délais de grâce :**
- *Ancien art. 24 : VII.-Pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus.*
- *Nouvel art. 24 : VII - Lorsque le juge est saisi en ce sens par le bailleur ou par le locataire, et à la condition que celui-ci ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience, les effets de la clause de résiliation de plein droit peuvent être suspendus pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article. Cette suspension prend fin dès le premier impayé ou dès lors que le locataire ne se libère pas de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge.*



# Partie IV – Aspects procéduraux

## B - Expulsion

### Loi Anti-squat du 27 juillet 2023

- **1 – Réforme de la procédure administrative art. 38 loi DALO :**
- *En cas d'introduction et de maintien dans le domicile d'autrui, qu'il s'agisse ou non de sa résidence principale, **ou dans un local à usage d'habitation**, à l'aide de manoeuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte, la personne dont le domicile est ainsi occupé ou toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de celle-ci **ou le propriétaire du local occupé** peut demander au préfet de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux, après avoir déposé plainte, fait la preuve que le logement constitue son domicile **ou sa propriété** et fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire, **par le maire ou par un commissaire de justice.***
- *Lorsque le propriétaire ne peut apporter la preuve de son droit en raison de l'occupation, le représentant de l'État dans le département sollicite, dans un délai de soixante-douze heures, l'administration fiscale pour établir ce droit.*



# Partie IV – Aspects procéduraux

## B - Expulsion

*Loi Anti-squat du 27 juillet 2023*

- **1 – Réforme de la procédure administrative art. 38 loi DALO : (suite)**
- *La décision de mise en demeure est prise, **après considération de la situation personnelle et familiale de l'occupant**, par le **représentant de l'Etat dans le département** dans un délai de quarante-huit heures à compter de la réception de la demande. Seule la méconnaissance des conditions prévues au premier alinéa ou l'existence d'un motif impérieux d'intérêt général peuvent amener le préfet à ne pas engager la mise en demeure. En cas de refus, les motifs de la décision sont, le cas échéant, communiqués sans délai au demandeur.*
- *La mise en demeure est assortie d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à vingt-quatre heures. **Lorsque le local occupé ne constitue pas le domicile du demandeur, ce délai est porté à sept jours et l'introduction d'une requête en référé sur le fondement des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de justice administrative suspend l'exécution de la décision du représentant de l'État** Elle est notifiée aux occupants et publiée sous forme d'affichage en mairie et sur les lieux. Le cas échéant, elle est notifiée à l'auteur de la demande.*





# Partie IV – Aspects procéduraux

## B - Expulsion

*Loi Anti-squat du 27 juillet 2023*

- **2 – Délais d'expulsion**
- Nouvel Art. L. 412-1 CPCE al. 2:

*Le délai prévu au premier alinéa du présent article ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate **la mauvaise foi de la personne expulsée** ou que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux ~~par voie de fait~~ à **l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte**.*



# Partie IV – Aspects procéduraux

## B - Expulsion

*Loi Anti-squat du 27 juillet 2023*

- **3 – Délais d'expulsion en cas de difficultés de relogement**
- *Nouvel art. L. 412-4 CPCE : La durée des délais prévus à l'article L. 412-3 ne peut, en aucun cas, être inférieure à ~~trois~~ **un** mois ni supérieure à ~~trois~~ **un** an.*



# Partie IV – Aspects procéduraux

## C – Dispositions pénales

### *Loi Anti-squat du 27 juillet 2023*

- **Nouvelle incrimination** : le maintien d'un occupant sans droit ni titre (incluant l'ex-locataire)
- *Nouvel Art. 315-2 C. pénal. – Le maintien sans droit ni titre dans un local à usage d'habitation en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire ayant donné lieu à un commandement régulier de quitter les lieux depuis plus de deux mois est puni de 7 500 euros d'amende*



# Partie IV – Aspects procéduraux

## C – Dispositions pénales

*Loi Anti-squat du 27 juillet 2023*

- **Nouvelle infraction**

- Délit d'occupation frauduleuse étendu au Local commercial, agricole ou professionnel
- *Nouvel Art. 315-1. L'introduction dans un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende*
- *Le maintien dans le local à la suite de l'introduction mentionnée au premier alinéa, hors les cas où la loi le permet, est puni des mêmes peines.*



# Partie IV – Aspects procéduraux

## C – Dispositions pénales

*Loi Anti-squat du 27 juillet 2023*

### ***Délit d'introduction dans le domicile sanctionné plus durement***

- Article 226-4 C. pénal
- ***L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manoeuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni ~~d'un an~~ de trois ans d'emprisonnement et de ~~15 000~~ 45000 euros d'amende.***
- ***Le maintien dans le domicile d'autrui à la suite de l'introduction mentionnée au premier alinéa, hors les cas où la loi le permet, est puni des mêmes peines.***



# Partie IV – Aspects procéduraux

## C – Dispositions pénales

### *Loi Anti-squat du 27 juillet 2023*

- **Décision n° 2023-853 DC du 26 juillet 2023**
- Loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite
- S'il est loisible au législateur de prévoir, à cet effet, que constitue notamment le domicile d'une personne un local d'habitation dans lequel se trouvent des biens meubles lui appartenant, la présence de tels meubles ne saurait, sans méconnaître le principe de nécessité des délits et des peines, permettre, à elle seule, de caractériser le délit de violation de domicile. Il appartiendra dès lors au juge d'apprécier si la présence de ces meubles permet de considérer que cette personne a le droit de s'y dire chez elle.
- Sous la réserve énoncée au paragraphe précédent, les dispositions contestées ne méconnaissent pas le principe de nécessité des délits et des peines. Le grief tiré de la méconnaissance de ce principe doit donc être écarté.



**INFN 23 mai 2024**

# **ACTUALITE DES BAUX COMMERCIAUX**



# Actualité des baux Commerciaux

1. Formation du bail
2. Durée et fin du bail
3. Loyer
4. Renouvellement
5. Droit de préférence
6. Résiliation du bail
7. Restitution des lieux
8. Cession et sous-location
9. Procédure et prescription





# 1 - FORMATION DU BAIL

## Etat des risques

- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 21 septembre 2023 N° 22-15.850 - D**
- S'il est annexé au bail un ERP périmé (il est valable 6 mois), cela ne constitue pas forcément un manquement du bailleur suffisamment grave pour motiver la résiliation du bail.



# 1 – FORMATION DU BAIL

## La COP n'est pas un bail

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 11 janv. 2024 n°22-16.974 - B**
- La convention d'occupation précaire n'est régie que par les prévisions contractuelles des parties.
- L'occupant du local ne peut donc invoquer l'article 1719 du Code civil pour être indemnisé du fait du manquement du bailleur à son obligation de délivrance



# 1 - FORMATION DU BAIL

## Société en formation

- **Cass. com. 29 nov. 2023 N° 22-12865 B+R**
- Lorsque le bail est consenti à une personne morale non encore immatriculée au RCS (société en formation), le juge doit apprécier souverainement la commune intention des parties, et le bail n'est pas automatiquement frappé de nullité même si le signataire du bail n'a pas précisé agir au nom et pour le compte de la société en formation.



# 1- FORMATION DU BAIL

## Vices du consentement

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 16 nov. 2023 n°22-11.275 D**
- Dans le cadre d'une cession, si le droit réel temporaire dont dispose la bailleuse sur le local affecte directement l'objet même du contrat de cession, et que cette information n'est portée à la connaissance de l'acquéreur qu'après la promesse de cession du fonds, le consentement du cessionnaire a été vicié.



## 2 - DUREE ET FIN DU BAIL :

### Résidences touristiques

- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7 sept. 2023, n° 21-14279 - B**
- La durée ferme de 9 ans édictée par l'article L 145-7-1 ne s'applique pas aux baux renouvelés.
- (4 arrêts ont été rendus le même jour dans le même sens)



# 3 - LOYER

## Indexation

- **Loi 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat : Art. 14**
- **Dispositif prolongé par la loi n° 2023-568 du 7 juillet 2023**
- La variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, prise en compte pour la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises ne peut excéder 3,5 % pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre **2022** et le premier trimestre **2024**. Le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne peut prendre en compte la part de variation de l'indice des loyers commerciaux supérieure à 3,5 % sur cette même période.
- Les petites et moyennes entreprises mentionnées au premier alinéa du présent article répondent à la définition de l'annexe I au règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aide compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité.



# 3 - LOYER

## Indexation

- **Evolution des indices**
- **Article L145-39 C. com.**
- En outre, et par dérogation à l'article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.



## 3 - LOYER

### Indexation

- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7 sept. 2023 N° 22-10.145 D**
- Seule la partie d'une clause d'indexation qui entraîne la distorsion prohibée par l'article L 112-1 du CMF doit être réputée non écrite.





# 3 - LOYER

## Mensualisation

- **Projet de loi simplification : inscription de la mensualisation des loyers dans les baux commerciaux et du plafonnement des dépôts de garantie**
- Un communiqué ministériel (4 avril 2024) annonce l'inscription de la mensualisation des loyers dans les baux commerciaux et le plafonnement des dépôts de garantie à trois mois de loyer dans le projet de loi simplification
- « La disposition inscrite dans le projet de loi soumise au Conseil d'Etat permettrait à chaque commerçant qui en fait la demande, y compris sur les baux en cours, d'obtenir cette mensualisation et le plafonnement des dépôts de garantie, avec la restitution de trésorerie correspondante. Cette restitution représente un mouvement de trésorerie de deux milliards d'euros. Afin de ne pas impacter la gestion administrative des baux par les bailleurs et les commerçants, la facturation pourra demeurer trimestrielle ».



# 3 - LOYER

## Force majeure

- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 15 juin 2023 n° 21-10.119, FS-B**
- Ne constitue pas un cas de force majeure l'impossibilité d'exercer une activité du fait des mesures gouvernementales prises pour lutter contre la propagation du virus Covid-19. La condition d'irrésistibilité de la force majeure n'est pas caractérisée si l'exécution de l'obligation est seulement rendue plus difficile ou onéreuse. Le preneur ne peut donc s'exonérer des loyers échus pendant les deux premiers trimestres 2020 sur ce fondement.



## 3 - LOYER

### Covid

- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 6 juillet 2023 N°22-22.052 – B**
- Les mesures de police administrative relatives à la sortie des personnes de leur domicile et à leur circulation, prises en application de dispositions autres que celles de l'article 14 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020, quand bien même elles affecteraient l'activité économique des locataires, n'interdisent pas la mise en oeuvre de mesures conservatoires par les bailleurs.



## 3 - LOYER

### Covid

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 30 nov. 2023 n°22-14.594 B**
- Jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle leur activité cesse d'être affectée par une mesure de police, les personnes satisfaisant à plusieurs critères d'éligibilité ne peuvent encourir toute action, sanction ou voie d'exécution forcée à leur encontre pour retard ou non-paiement des loyers ou charges locatives dus pour une période, même antérieure au 17 octobre 2020, au cours de laquelle leur activité économique est affectée par l'une des mesures de police précitée.



# 3 - LOYER

## Covid

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 8 fév. 2024 n°22-17.620 D**
- La clause de suspension du loyer pour « faute du bailleur ou apparition de circonstances affectant le local » ne permet pas de suspendre le paiement des loyers COVID, le bien lui-même n'étant pas affecté par les mesures anti COVID, seules les conditions d'exploitation l'étant.



## 4 - RENOUELEMENT

### Droit au renouvellement

- **Cass. 3e civ., 16 nov. 2023 n° 22-14.091 - B**
- L'action tendant à réputer non écrite une clause d'un bail en cours ayant pour effet de faire échec au droit au renouvellement, introduite après l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014, est recevable quand bien même la prescription de l'action en nullité de cette clause aurait été acquise au jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle



## 4 - RENOUELEMENT

### Loyer de renouvellement

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 25 janv. 2024 n°22-21.006 D**
- Rappel de la jurisprudence selon laquelle l'éventuelle modification des facteurs locaux de commercialité doit être étudiée sur la période du bail échu, ni avant, ni après.



## 4 - RENOUVELLEMENT

### Loyer de renouvellement

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 8 fév. 2024 n°22-24.268 D**
- Sauf disposition expresse, le paiement de la taxe foncière est à la charge du bailleur et les obligations incombant normalement au bailleur, dont celui-ci s'est déchargé sur le locataire, constituent un facteur de diminution de la valeur locative.





# 4 - RENOUELEMENT

## Refus de renouvellement

- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 15 juin 2023 N° 22-13.376 D**
- Le départ du preneur pendant la procédure de fixation de l'indemnité d'éviction ne le prive pas de cette indemnité.
- Pendant la période de droit au maintien dans les lieux, le preneur est redevable d'une indemnité d'occupation qui doit être fixée à la valeur locative.



## 4 - RENOUELEMENT

### Refus de renouvellement

- **Cass. 3ème civ. 11 janv. 2024 N°22-20.872 B**
- Un congé avec offre de renouvellement à des clauses et conditions différentes de celles du bail échu, hors le prix, doit s'analyser comme un congé avec refus de renouvellement ouvrant droit, pour le preneur, au paiement de son indemnité d'éviction.



## 4 - RENOUELEMENT

### Refus de renouvellement

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 14 déc. 2023 n°22-13.661- D**
- Le bailleur ne peut invoquer contre le cessionnaire du bail que les faits personnellement imputables à ce dernier et non ceux commis par le cédant, peu important que la délivrance des congés portant refus de renouvellement et refus de paiement de l'indemnité d'éviction soit intervenue antérieurement à la cession du bail.



# 5 - DROIT DE PRÉFÉRENCE

## Champ d'application

- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 29 juin 2023 N° 22-16.034 - B**
- Si les lieux loués ne sont pas à usage commercial ou artisanal au sens de L 145-46-1, mais qu'ils le sont à usage industriel, le preneur ne bénéficie pas du droit de préférence.
- Définition fiscale de l'usage industriel



# 5 - DROIT DE PRÉFÉRENCE

## Champ d'application

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 14 sept. 2023 n°22-15.427 - D**
- La destruction du bien vendu qui survient après la conclusion de la vente ne prive pas celle-ci de son objet.
- La circonstance que la locataire ne dispose plus de bail sur le bien, en raison de sa destruction postérieure à la vente, ne prive pas d'objet ses demandes d'annulation de la vente réalisée en violation de son droit de préemption et d'indemnisation de son préjudice



# 5 - DROIT DE PRÉFÉRENCE

## Champ d'application

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 30 nov. 2023 n°22-17.505 B**
- Rappel de la jurisprudence selon laquelle les dispositions de l'article L.145-46-1 du code de commerce, qui sont d'ordre public, trouvent application lorsque le propriétaire d'un local commercial ou artisanal envisage de le vendre, mais ne sont pas applicables aux ventes faites d'autorité de justice.
- 



# 5 - DROIT DE PRÉFÉRENCE

## Champ d'application

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 29 fév. 2024 n°22-24.381 D**
- L'article 1179 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la réforme du droit des obligations, dispose que la condition accomplie a un effet rétroactif au jour auquel l'engagement a été contracté.
- Une promesse synallagmatique de vente du local, antérieure à l'entrée en vigueur des dispositions de la loi PINEL relatives au droit de préférence du preneur, ne permet pas à ce dernier de revendiquer ce droit, même si la réitération de la vente est intervenue après l'entrée en vigueur du nouvel article L145-46-1 du Code de commerce.



## 6 - RESILIATION DU BAIL

### Champ d'application d'une clause résolutoire

- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 8 juin 2023 n° 21-19.099 D**
- Le fait pour le preneur d'occuper de façon illicite des surfaces non incluses dans l'assiette du bail ne constitue pas un manquement mentionné dans la clause résolutoire, et ne peut donc justifier son acquisition (dans le même sens 3<sup>ème</sup> civ. 15 septembre 2010 n° 09-10339).





## 6 - RESILIATION DU BAIL

### clause résolutoire acquise

- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 15 juin 2023 n° 21-23.902, FS-B**
- L'interdiction des sanctions pour défaut de paiement des « loyers et charges » prévue par l'ordonnance du 25 mars 2020, ne s'applique pas aux effets d'une clause résolutoire acquise antérieurement à la période protégée, dont la suspension était conditionnée au respect d'un échéancier fixé par le juge.



## 6 - RESILIATION DU BAIL

### clause résolutoire acquise

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 26 oct. 2023 N° 22-16.216 B**
- Le non-respect des délais accordés par une Ordonnance de référé passée en force de chose jugée rend la clause résolutoire définitivement acquise, sans que la mauvaise foi du bailleur ne puisse y faire obstacle.



# 6 - RESILIATION DU BAIL

## Résolution unilatérale

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 25 janv. 2024 n° 22-16.583 - D**
- Selon l'article 1226 du Code civil, le créancier peut, à ses risques et périls, résoudre le contrat par voie de notification. Sauf urgence, il doit préalablement mettre en demeure le débiteur défaillant de satisfaire à son engagement dans un délai raisonnable.
- Une telle mise en demeure n'a cependant pas à être délivrée lorsqu'il résulte des circonstances qu'elle est vaine.



# 7 - RESTITUTION DES LIEUX

## Nouveau délit

- **Loi « Anti-squat » n° 2023-668 du 27 juillet 2023**
- **Article 315-1 Code pénal**
- L'introduction dans un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte, hors les cas où la loi le permet, est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende.
- Le maintien dans le local à la suite de l'introduction mentionnée au premier alinéa, hors les cas où la loi le permet, est puni des mêmes peines.



## 8 - CESSION – SOUS-LOCATION

### Intérêt à agir

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 16 nov. 2023 n°22-17.567 D**
- Si deux personnes physiques ont acquis un droit au bail en vertu d'une autorisation judiciaire, la société que ces personnes physiques ont ensuite constituée, n'est pas recevable à solliciter la déspécialisation (sauf agrément antérieur du bailleur).



# 9 - PROCEDURE ET PRESCRIPTION

## Application dans le temps de la loi PINEL

- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 16 nov. 2023 n°22-14.089 D**
- L'article L. 145-15 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, qui a substitué à la nullité des clauses ayant pour effet de faire échec aux dispositions des articles L. 145-37 à L. 145-41 du code de commerce leur caractère réputé non écrit, n'est pas applicable aux baux ayant pris fin avant l'entrée en vigueur de cette loi sans ouvrir de droit au renouvellement du locataire

