



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 93154

Texte de la question

Mme Jeanine Dubié interroge Mme la secrétaire d'État, auprès du ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique, chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire au sujet de l'application de l'article 2 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises modifiant l'article L. 145-4 du code de commerce en supprimant les clauses dérogatoires empêchant le locataire de donner congé d'un bail commercial tous les trois ans. Elle lui demande de lui préciser les modalités d'application de cet article et de lui dire si cette disposition s'applique à l'ensemble des baux commerciaux, y compris ceux signés avant l'adoption de la présente loi.

Texte de la réponse

L'article 2 de la loi no 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a modifié les règles relatives à la résiliation du bail commercial à l'initiative du preneur. L'article L. 145-4 du code de commerce, qui fixe la durée minimale du bail commercial à neuf années ainsi que les conditions et modalités de sa résiliation, prévoit désormais que le preneur a la faculté de résilier le bail tous les trois ans, ce qu'auparavant il ne pouvait faire qu'en l'absence de stipulation contractuelle le lui interdisant. Dorénavant, une clause interdisant la résiliation à l'expiration d'une période triennale est réputée non écrite, en application de l'article L. 145-15 du code de commerce. L'article 2 de la loi du 18 juin 2014 précitée prévoit en outre une exception à cette faculté généralisée de résiliation triennale à l'initiative du preneur dans le cas des baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, des baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation, des baux des locaux à usage exclusif de bureaux et de ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du code général des impôts. Ils peuvent, comme auparavant, comporter des stipulations contraires. En revanche, n'ont pas été modifiées les règles relatives à la résiliation du bail commercial à l'initiative du bailleur (article L. 145-4) et les règles régissant les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du code du tourisme (article L. 145-7-1). L'article 21 de la loi du 18 juin 2014 susmentionnée a précisé les modalités d'entrée en vigueur de certains articles de la loi mais n'a rien dit sur l'entrée en vigueur des modifications apportées à l'article L. 145-4. Il convient donc de faire application des principes jurisprudentiels qui gouvernent l'application des lois dans le temps. En règle générale, faisant application du principe posé à l'article 2 du code civil, selon lequel la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a point d'effet rétroactif, les juridictions considèrent que le contrat demeure régi par la loi en vigueur à l'époque où il a été conclu (Cass. 3e civ., 17 avril 1969) et que la loi nouvelle ne peut s'appliquer à des situations contractuelles en cours à sa date d'entrée en vigueur (CE, 24 mars 2006, Sté KPMG), faisant ainsi prévaloir la liberté contractuelle. Ce principe de non-application de la loi nouvelle aux contrats en cours comporte cependant des exceptions, d'une part, si la loi est d'ordre public, ce qui est le cas de l'article L. 145-4 en l'espèce et, d'autre part, si la loi nouvelle régit les effets légaux du contrat. Cette dernière hypothèse a connu plusieurs applications dans le domaine des baux commerciaux, en matière de renouvellement du bail (Cass. 3e civ., 15 mars 1989) et de révision du loyer commercial (Cass. 3e civ., 18 février 2009), ainsi que récemment dans le domaine des baux d'habitation (Cass., avis no 15/002 du 16 février 2015). En l'occurrence, la faculté de résiliation du preneur à

l'expiration d'une période triennale relève de l'ordre public de protection sans remettre en cause l'équilibre économique du contrat. Cette règle nouvelle régissant immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, elle devra, en conséquence, s'appliquer aux baux commerciaux conclus avant l'entrée en vigueur de l'article 2 de la loi du 18 juin 2014. Cette solution est justifiée par la nécessité d'assurer l'égalité de traitement des preneurs de baux commerciaux et dans un souci d'efficacité de la règle nouvelle.

Données clés

Auteur : [Mme Jeanine Dubié](#)

Circonscription : Hautes-Pyrénées (2^e circonscription) - Radical, républicain, démocrate et progressiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 93154

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Commerce, artisanat, consommation et économie sociale et solidaire

Ministère attributaire : Commerce, artisanat, consommation et économie sociale et solidaire

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [16 février 2016](#), page 1405

Réponse publiée au JO le : [31 mai 2016](#), page 4684