

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 février 2014

ARTISANAT, COMMERCE ET TRÈS PETITES ENTREPRISES - (N° 1739)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° 50

présenté par
M. Fasquelle et M. Cinieri

ARTICLE 5

Rédiger ainsi cet article :

« Le chapitre V du titre IV du livre I^{er} du même code est complété par une section 10 ainsi rédigée :

« Section 10

« Dispositions diverses

« *Art. L. 145-61.* – Au moment de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux est établi contradictoirement par les parties.

« *Art. L. 145-62.* – Sont réputés non écrits, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit au renouvellement institué par le présent chapitre ou aux dispositions de l'article L. 145-4, des premier et deuxième alinéas de l'article L. 145-12, des articles L. 145-33, L. 145-34, 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. ».

« *Art. L. 145-63.* – Sont réputées non écrites, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient du présent chapitre à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

« En cas de fusion de sociétés ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport est, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

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

« Art. L. 145-64. – Est également réputée non écrite toute clause :

« a) Qui oblige le locataire à rembourser au bailleur les dépenses relatives aux parties communes ou aux éléments d'usage commun de la chose louée, lorsque ces dépenses concernent, directement ou indirectement la structure ou la solidité générale de l'immeuble, des travaux de rénovation, de réfection, de remplacement, des travaux de restructuration ou d'agrandissement, des travaux rendus nécessaires par la vétusté, des travaux de mise aux normes ou prescrits par la réglementation ou par une autorité administrative ;

« b) Qui met à la charge du locataire l'exécution ou le paiement des travaux portant sur les lieux loués, lorsque ces travaux concernent, directement ou indirectement la structure ou la solidité générale de l'immeuble, le remplacement des équipements ou des moyens d'exploitation mis à la disposition du locataire, la vétusté, les mises aux normes ou les mesures prescrites par la réglementation ou par une autorité administrative à l'exception de celles résultant des choix d'exploitation unilatéraux du locataire ;

« c) Qui met à la charge du locataire l'obtention des autorisations nécessaires à l'exercice des activités prévues au bail ;

« d) Qui dispense le bailleur, en tout ou partie, de ses obligations de délivrance, d'entretien de la chose louée en état de servir à son usage et de garantie de jouissance paisible ;

« e) Qui oblige le locataire à payer ou à rembourser au bailleur des impositions autres que la contribution sur les revenus locatifs, la taxe sur la valeur ajoutée, la taxe annuelle sur les bureaux et locaux assimilés en Ile-de-France, la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, ou les autres impositions éventuelles correspondant à des services dont le locataire profite directement ;

« f) Qui stipule un loyer net de toutes charges et taxes ou qui comporte une liste qualifiée de non limitative des charges et taxes récupérables ;

« g) Qui autorise le bailleur à modifier la chose louée ou ses accessoires sans l'accord du locataire ;

« h) Qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ou qui existaient lors de sa conclusion ;

« i) Qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;

« j) Qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours ;

« k) Qui interdit au locataire d'exploiter, directement ou indirectement, une activité similaire en dehors des lieux loués ;

« l) Qui impose le recours à l'arbitrage pour la fixation du loyer, de l'indemnité d'éviction ou de l'indemnité d'occupation ;

« m) Qui prévoit le renouvellement du bail pour une durée supérieure à neuf ans ;

- « n) Qui déroge à la définition de la valeur locative prévue dans le présent chapitre ;
- « o) Qui déroge au plafonnement du loyer prévu à l'article L. 145-34 du présent code ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 5 du projet de loi introduit une section 6 bis après l'article L. 145-40 du Code de commerce qui, d'une part, rend obligatoire un état des lieux contradictoire au moment de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, d'autre part, prévoit qu'un inventaire précis des charges revenant à chacune des parties soit stipulé au bail et fasse l'objet d'un récapitulatif annuel.

Ces mesures visent à améliorer la transparence des relations entre les bailleurs et les preneurs et à donner à ces derniers une meilleure compréhension des charges facturées.

La problématique des charges n'est toutefois qu'un des aspects des déséquilibres croissants qui affectent les relations entre les bailleurs et les preneurs. Il convient de préciser et clarifier l'ensemble des obligations des bailleurs et mettre un terme à des pratiques abusives, qu'elles concernent les charges ou d'autres sujets.

L'amendement propose de regrouper sous une nouvelle section 10 les textes concernant l'état des lieux, les charges et les clauses abusives.