



---

Octobre  
2014

Bonne lecture !

### **Focus sur les dispositions issues de la loi Pinel applicables aux baux commerciaux**

La loi n°2014-626 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite « loi Pinel », a été publiée le 19 juin 2014 et modifie de façon conséquente le régime des baux commerciaux. Elle se caractérise notamment par une entrée en vigueur séquencée dans le temps.

---

#### **I. Les dispositions applicables depuis le 20 juin 2014**

---

- Sauf exception, il est désormais interdit de déroger à la faculté du preneur de donner congé aux échéances triennales et de prévoir ainsi une durée ferme pour les baux commerciaux. A ce principe d'ordre public, sont prévues 4 exceptions qui concernent les baux conclus pour une durée supérieure à 9 ans, les baux portant sur des locaux monovalents, les baux portant sur des locaux à usage exclusif de bureaux ou sur des locaux de stockage.
- En cas de cession, la garantie du cédant au bénéfice du bailleur est désormais limitée à trois ans à compter de la cession. De plus, le bailleur a l'obligation d'informer le cédant de tout défaut de paiement de loyer du locataire/cessionnaire dans le mois suivant la date à laquelle le paiement aurait dû être effectué.
- Les modalités de délivrance du congé sont assouplies. Celui-ci peut aujourd'hui être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, et non plus obligatoirement par huissier de justice. En outre, les ayants-droit du preneur décédé ont la faculté de donner congé sans attendre le terme de la prochaine échéance triennale.
- Le loyer révisé du bail n'est dû qu'à compter de la demande en révision triennale, sans effet rétroactif, ce qui devrait inciter les bailleurs

à être plus diligents pour procéder à une telle demande.

- Dans le cadre d'une procédure collective ouverte à l'encontre du preneur, le juge arrêtant le plan peut désormais autoriser le repreneur à adjoindre des activités connexes ou complémentaires à celle(s) prévue(s) au contrat de bail repris, sans se conformer aux dispositions du Code de commerce exigeant l'accord préalable du bailleur.
- La transmission de plein droit du bail, qui intervenait initialement en cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif, a été étendue aux hypothèses de scission de sociétés ou de transmission universelle de patrimoine.

---

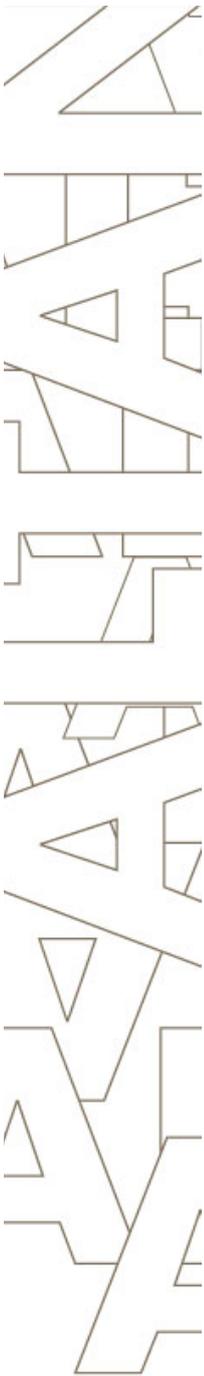
## **II. Les dispositions applicables pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014**

---

- Les parties doivent obligatoirement procéder à l'établissement d'un état des lieux lors de la prise de possession et la restitution des locaux. Dans l'hypothèse où les parties ne parviendraient pas à s'entendre amiablement, un tiers mandaté par elles ou un huissier de justice se chargera de son établissement. Dans ce dernier cas, les frais devront obligatoirement être partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. A défaut d'établissement d'un état des lieux, le bailleur ne pourra pas invoquer l'article 1731 du Code civil selon lequel le preneur est présumé avoir reçu les locaux en bon état de réparations locatives.
- Un décret d'application (initialement attendu pour l'été 2014) doit déterminer la liste des charges, impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne pourront être refacturés au preneur. Tout contrat de bail devra comporter un inventaire précis des catégories de charges, impôts, taxes et redevances en précisant leur répartition entre bailleur et locataire. Par ailleurs, lors de la conclusion du bail, le bailleur devra communiquer au locataire un récapitulatif des travaux ayant été réalisés au cours des trois dernières années, ainsi qu'un état et un budget prévisionnel des travaux pour les trois années à venir. Un nouvel état prévisionnel de travaux devra être communiqué tous les trois ans par le bailleur.
- L'augmentation du loyer en vertu d'une clause d'échelle mobile ou de la révision triennale, est limitée à 10 % par an du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sans possibilité d'y déroger.

Pour les baux renouvelés qui bénéficient du déplafonnement, un « plafonnement du déplafonnement » limite aussi l'augmentation du loyer à 10 % par an du dernier loyer acquitté. Toutefois, cet article n'étant pas d'ordre public, il est possible de prévoir une clause contraire dans le





contrat.

- L'indice du coût de la construction ne fait plus partie des indices de référence pour l'indexation du loyer et seuls l'indice des loyers commerciaux ou l'indice des loyers des activités tertiaires, selon les cas, seront applicables. Toutefois, par exception, les parties auront la possibilité de recourir à l'indice du coût de la construction dans le cadre d'une clause d'échelle mobile ou pour le calcul du loyer de renouvellement si elles le prévoient contractuellement.

- Enfin, le bail dérogatoire est aussi concerné par la loi Pinel puisque depuis le 1er septembre 2014, la durée totale du bail ou des baux successifs est passée de deux à trois ans.

---

### III. Les dispositions applicables à compter du 20 décembre 2014

---

La dernière disposition notable de la loi Pinel relative aux baux commerciaux concerne les cessions par le bailleur des murs de locaux commerciaux qui interviendront à compter du 20 décembre 2014. En effet, pour ces cessions, le preneur disposera d'un droit de préférence par rapport à tout acquéreur intéressé.

---

### IV. Le régime des clauses contraires à l'ordre public modifié par la loi Pinel

---

De nouveaux articles du Code de commerce rejoignent les dispositions d'ordre public du régime des baux commerciaux. C'est notamment le cas de ceux relatifs à la faculté de résiliation triennale, la transmission de plein droit du bail en cas de scission et de transmission universelle du patrimoine, l'état des lieux et les charges récupérables.

Les clauses contraires, qui étaient jusqu'ici soumises à la prescription biennale de l'action en nullité, sont désormais « réputées non écrites » en sorte qu'aucune prescription ne pourra donc être désormais opposée.

---

<http://www.altanalaw.com/>

45 rue de Tocqueville 75017 Paris

Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00

**ALTANA**  
Société d'Avocats à la Cour de Paris

UN NOUVEL HORIZON,  
UNE VISION PARTAGÉE

---

Si vous ne souhaitez plus recevoir cette lettre d'Alerte, merci de cliquer [ICI](#)