

Loi Pinel et baux commerciaux

Description

La loi Pinel est un dispositif qui entre en vigueur le 18 juin 2014 dans le cadre du plan d'action pour le commerce et les commerçants. Un des objectifs de la loi Pinel est de favoriser l'implantation de nouveaux commerces en modifiant les caractéristiques du [bail commercial](#). Les modifications apportées par la loi Pinel concernent principalement :

- La répartition des travaux et des charges entre le locataire et le propriétaire ;
- La durée du bail commercial ;
- La révision et le renouvellement du bail commercial ;
- Les modalités de congé ;
- La création d'un droit de préférence pour le locataire en cas de vente.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail commercial](#)

Une libre négociation entre les parties dans un bail commercial encadrée par la loi Pinel

Une des caractéristiques du bail commercial est la libre négociation entre les parties quant au contenu du contrat de location et sont ouverts à tout type de [modifications des facteurs locaux de commercialité du bail commercial](#) en question. Cette négociation a lieu sur le montant du loyer, sur les modalités de son paiement, ou encore sur la répartition des charges et des travaux.

Zoom : Vous souhaitez obtenir de l'aide pour rédiger votre bail commercial ? Les erreurs peuvent être fréquentes au moment de la rédaction de votre bail. LegalPlace vous propose un [modèle de bail commercial](#). Il vous suffit de remplir un questionnaire en ligne en quelques minutes, afin de générer votre contrat sur mesure, conforme à la loi Pinel.

À propos de ce dernier élément, il convient de souligner qu'avant la loi Pinel, il n'était

pas nécessaire d'inclure la répartition des charges et des travaux dans le contrat de location. Avec la loi Pinel, il est nécessaire de prévoir la répartition des charges et des travaux de manière explicite dans un inventaire précis et limitatif. Cette disposition permet un encadrement de la répartition des travaux et des charges entre le bailleur et le locataire. La loi Pinel a, en effet, ajouté [l'article L. 145-40-2 dans le Code de commerce](#). Cet article a pour objectif de préciser la répartition des travaux et des charges en créant une liste limitative des travaux pouvant être mis à la charge du locataire. Le bailleur peut mettre à la charge du locataire un ensemble d'obligations. Néanmoins, les gros travaux restent à la charge du bailleur. Il s'agit des travaux de mise en conformité prescrits par l'administration, les travaux touchant aux murs, etc.

Ainsi, si la libre négociation est toujours une caractéristique du bail commercial, la loi Pinel encadre davantage cette dernière en prévoyant des dispositions relatives à la répartition des travaux et des charges dans un bail commercial entre le locataire et le propriétaire.

L'interdiction des baux dits fermes dans la loi Pinel

Dans le cas d'un bail commercial, la durée est normalement fixée à, au moins, 9 ans comme le dispose [l'article L. 145-4 du Code de commerce](#). Néanmoins, dans certaines conditions, le bailleur a la possibilité de mettre fin au contrat de location tous les trois ans. Cette possibilité est ouverte au bailleur s'il souhaite, par exemple, adjoindre à l'immeuble un nouveau bâtiment. Il est important de souligner que, dans le cas d'une résiliation anticipée, le bailleur doit verser une indemnité d'éviction au locataire qui doit quitter les lieux. Le locataire dispose également de la possibilité de résilier le bail tous les trois ans. Toutefois, à la différence du bailleur, le locataire n'a pas pour obligation de motiver la résiliation du bail commercial.

Avant l'introduction de la loi Pinel, il était possible d'inclure dans le contrat de location du local commercial une clause interdisant la résiliation anticipée du bail par le locataire. Dans ce cas, on désignait ce type de bail comme un « bail ferme ». La loi Pinel a fixé une limite à cette possibilité en l'interdisant sauf dans trois cas particuliers. Il est ainsi interdit d'inclure une telle clause dans le contrat de location sauf si le bail est conclu pour une durée initiale supérieure à neuf ans, ou si le bail porte sur un local à usage exclusif de bureau ou si le bail porte sur des locaux monovalents. Le local monovalent correspond à un local construit en vue d'une seule et unique utilisation comme le dispose [l'article R. 145-10 du code de commerce](#). Une dernière exception est posée dans le cadre des locaux de stockage.

Par ailleurs, il est important de mentionner que les baux dérogatoires (ou précaires) ne peuvent plus excéder trois ans contre deux ans avant l'introduction de la loi Pinel.

Loi Pinel et état des lieux

La loi Pinel du 18 juin 2014 rend obligatoire la réalisation d'un [état des lieux](#) au moment de l'entrée par le locataire dans les locaux. Avant la loi Pinel, la réalisation d'un état des lieux à ce moment était facultative. L'[état des lieux est une étape obligatoire](#) et importante : l'issue de cette dernière peut déterminer la répartition des travaux et des charges. Par ailleurs, dans le cadre d'un bail commercial, le locataire a pour obligation de restituer les lieux en bon état. L'appréciation de l'entretien des lieux et de leur bon état ne peut ainsi se faire qu'en comparant l'état des lieux de sortie avec l'état des lieux d'entrée.

La révision périodique du loyer depuis la loi Pinel

La révision du loyer correspond au processus selon lequel, dans le cadre d'un bail commercial, le loyer peut faire l'objet d'une révision tous les trois ans. Cette [révision du loyer commercial](#) peut être à l'initiative du bailleur comme du locataire comme le dispose [l'article L. 145-38 du Code de commerce](#). Dans un bail commercial, le loyer doit être le plus proche possible de la valeur locative. En d'autres termes, dans le cadre d'un bail commercial, le loyer peut être révisé tous les trois ans pour s'approcher le plus possible de la valeur locative du bien loué.

La valeur locative d'un bien est définie selon trois éléments : les caractéristiques du bien (surface, configuration, ...), les obligations des parties, la destination des lieux, le prix de loyers du voisinage et la destination des lieux. Ces éléments sont fixés à l'[article L. 145-33 du code de commerce](#).

Un plafonnement à l'augmentation du loyer est toutefois prévu dans le code de commerce. En effet, dans un bail commercial, la hausse du loyer doit suivre des indices spécifiques : l'indice des loyers commerciaux ([ILC](#)) ou l'indice des loyers des activités tertiaires ([ILAT](#)). Le choix à effectuer entre ces deux éléments peut être l'objet de certaines subtilités dont l'étude du détail s'impose. De manière générale, l'ILC est utilisé pour les activités commerciales, artisanales et industrielles alors que l'ILAT correspond aux activités tertiaires autres que commerciales et artisanales (professions libérales, entrepôts logistiques, ...). Le plafonnement de l'augmentation du loyer est prévu à l'[article L. 145-38 du code de commerce](#).

Avant la loi Pinel, le plafonnement des loyers ne s'appliquait plus dans le cas où une preuve de modification matérielle démontrant que des facteurs locaux de commercialité entraînaient une hausse de plus de 10% de la valeur locative du bien. La loi Pinel est ainsi intervenue en disposant que l'augmentation du loyer doit être progressive afin de rejoindre la valeur locative du bien par tranche de 10% par an.

Par ailleurs, la loi Pinel du 18 juin 2014 a définitivement supprimé toute référence à l'indice du coût de construction (ICC) dans le calcul du plafonnement légal en cas de révision du loyer en se tournant vers l'ILC ou l'ILAT.

Le renouvellement du loyer dans le bail commercial modifié par la loi Pinel

Le déplafonnement du loyer au moment du renouvellement du bail a été encadré par la loi Pinel du 18 juin 2014. Dans la majorité des cas, le bail commercial fait l'objet d'un renouvellement tacite à son expiration. Ainsi, le loyer de ce bail renouvelé est, normalement, plafonné en raison de l'indexation que nous avons mentionnée précédemment. Toutefois, il existe un cas dans lequel il est possible de déplafonner le loyer quand la valeur locative du bien loué a fortement augmenté. De la même manière à ce que nous avons précédemment exposé, une augmentation de 10% par année est prévue afin de ne pas mettre en danger l'équilibre financier de l'entreprise occupant le local. Cette disposition est présente à l'[article L. 145-34 du Code de commerce](#).

Néanmoins, dans le cadre d'un bail commercial, et au vu du principe de libre négociation, il est possible pour les parties de déroger à cette règle en incluant une clause contraire dans le contrat de location. Pour finir, le plafonnement que nous venons d'évoquer ne s'applique pas dans deux cas : les locaux monovalents ou les

locaux à usage exclusif de bureaux.

A noter : il est possible dans certains cas, de ne pas avoir recours à un bail commercial [pour la location de bureaux](#).

La simplification du congé avec la loi Pinel

Avant la loi Pinel, il n'était possible de donner son congé, que ce soit du côté bailleur ou du côté locataire, que par acte d'huissier. La loi Pinel est venue modifier cette disposition en permettant de donner congé par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR). Cette modification est ainsi inscrite à l'[article L. 145-9 du code de commerce](#). Néanmoins, il est important de mettre en lumière que la demande de renouvellement du bail commercial et la réponse du bailleur à cette demande doivent obligatoirement être signifiées par acte d'huissier.

Le droit de préférence dans un bail commercial

Inexistant avant l'entrée en vigueur de la loi Pinel du 18 juin 2014, il fait son apparition dans ce nouveau dispositif. La loi Pinel pose ainsi l'existence d'un [droit de préférence au profit du locataire en cas de vente du local commercial](#) qu'il occupe. Ce droit de préemption au profit du locataire dans un bail commercial est ainsi établi à l'[article L. 145-46-1 du code de commerce](#). Quand le propriétaire souhaite vendre le bien, il doit en informer le locataire par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) pour qu'il puisse disposer d'un droit de préférence. Le locataire est prioritaire pour l'acquisition du local dans un délai d'un mois. Pareillement à un bail d'habitation, le propriétaire doit avertir le locataire s'il fait une proposition plus avantageuse à un tiers. Le locataire pourra alors se substituer à ce dernier pour faire l'achat du local.