



LA LOI PINEL : DÉJÀ 3 ANS D'APPLICATION

Février 2018

Avez-vous pensé à revoir vos baux commerciaux ?

Diverses dispositions de la Loi Pinel sont d'ordre public et les dispositions non conformes sont réputées non écrites : un diagnostic est recommandé

1) **Obligation triennale de suivi des charges locatives**

Avant l'entrée en vigueur progressive de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 (dite « Pinel »), la répartition des charges locatives ne faisait l'objet d'aucune réglementation spécifique. Le bail pouvait ainsi prévoir un montant forfaitaire des charges locatives, ou même un transfert de toutes les charges locatives sur le locataire.

Pour tous les baux signés postérieurement au 5 novembre 2014, certaines charges, comme les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil (C. com. art. R 145-35) ne peuvent plus être imputées au locataire.

De plus, la nouveauté a été d'imposer, dans le contrat de bail, un « inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail » (C. com. art. L. 145-40-2).

Cette obligation s'accompagne d'un suivi triennal des charges,

conformément aux dispositions de l'article R. 145-37 du Code de commerce, au titre duquel le bailleur doit, dans un **délai de 2 mois** à compter de l'échéance triennale du bail, communiquer au locataire :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au **cours des trois années suivantes** assorti d'un budget prévisionnel,
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés **au cours des trois années précédentes** en précisant leur coût.

Nous attirons votre attention sur la nécessité de faire un diagnostic de tous les baux conclus postérieurement au 5 novembre 2014 venant à échéance de leur première période triennale, ces baux étant concernés par les nouvelles dispositions PINEL.

Ces dispositions étant d'ordre public, les stipulations contraires doivent ainsi être réputées non écrites (C. com. art. L. 145-15).



2) Attention aux dispositions d'ordre public

Depuis la loi Pinel, la sanction des clauses conclues en contradiction des dispositions légales relatives aux baux commerciaux, n'est plus la nullité mais ces clauses sont réputées non-écrites et donc n'avoir jamais existées.

L'ensemble des baux conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de loi Pinel (le 5 novembre 2014) mais **renouvelés depuis son entrée en vigueur** doivent donc, sous peine de voir certaines clauses considérées comme non écrites, respecter l'ensemble des dispositions suivantes :

- La durée du bail ne peut être inférieure à 9 ans (C. com. art. L. 145-4). **Les clauses prévoyant une durée ferme du bail ou portant renonciation du preneur au congé triennal sont interdites (C. com. art. L. 145-4), sauf pour :**
 - les baux d'une durée supérieure à 9 ans,
 - les baux à usage exclusif de bureaux,
 - les locaux monovalents (locaux ayant fait l'objet d'aménagements structurels adaptés à un usage unique et dont il est impossible de changer la destination sans engager des travaux importants),
 - les baux d'entrepôts logistiques indépendants.
- **Le plafonnement de la hausse des loyers révisés** et l'étalement de la hausse à hauteur de 10 % par an (C. com. art. L. 145-38 et L. 145-39).
- **L'obligation de faire un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie** soit de manière contradictoire entre les parties, soit par exploit

d'huissier à frais partagés par moitié entre les parties (C. com. art. L. 145-40-1). A défaut, le bailleur ne pourra plus invoquer la présomption de l'article L. 1731 du Code Civil selon laquelle les locaux ont été remis au preneur en bon état.

- **loyer d'avance** : les loyers payés d'avance sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêts au profit du preneur au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, pour le montant des sommes supérieures à plus de deux termes de loyer (C. com. art. L. 145-40).
- **dépôt de garantie** : si le loyer est payable mensuellement et **d'avance**, le dépôt de garantie ne peut excéder **un mois** de loyer ; alors que dans le cas d'un loyer payable mensuellement et à terme **échu**, le dépôt de garantie ne peut excéder **deux mois** de loyer.

3) Autres dispositions qui méritent attention

En outre, nous attirons votre attention sur certaines dispositions, *non expressément visées comme d'ordre public* par les textes, mais qui pourraient y être assimilées en cas de contentieux :

- La faculté **pour le preneur** de délivrer congé par **lettre recommandée AR** ou par exploit d'huissier (C. com. art. L. 145-9).
- La transmission de plein droit du bail qui est dorénavant étendue aux scissions et Transmissions Universelles de Patrimoine (C. com. art. L. 145-16).

- La limitation de la garantie solidaire du preneur vis-à-vis du bailleur à 3 ans à compter de la cession du droit au bail et l'obligation pour le bailleur d'informer le cédant, dans le mois de la date d'exigibilité, du défaut de paiement par le cessionnaire (C. com. art. L. 145-16-1 et L. 145-16-2).
- Dans le cadre de la révision du loyer ou sa fixation en cas de renouvellement du bail, (C. com. art. L. 145-34), **la disparition de l'indice du coût de la construction (ICC) au profit de l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) selon la destination des locaux.**
- Notez que l'ICC peut uniquement être utilisé en présence de clauses d'échelle mobile.
- La création **d'un droit de préférence au profit du preneur (C. com. art. L. 145-46-1) en cas de vente des murs**, sauf exceptions légales.

Que vous soyez bailleur ou preneur, un état des lieux de vos baux commerciaux est nécessaire si ceux-ci ont été signés ou ont été renouvelés après le 5 novembre 2014.

Notre équipe est à votre écoute pour vous accompagner.

Contacts



Nicolas Remy-Neris

Avocat – Directeur Droit Commercial
E: nremyneris@avocats-gt.com
T: +33 (0)1 41 16 27 25



Oriana Labruyère

Avocat
E: olabruyere@avocats-gt.com
T: +33 (0)1 41 16 27 36



Julie Soudaz

Avocat
E: Jsoudaz@avocats-gt.com
T: +33 (0)1 41 16 27 16

Grant Thornton Société d'Avocats

29, rue du Pont
92200 – Neuilly-sur-Seine
France

www.avocats-gt.com

T : +33 (0)1 41 16 27 27

F : +33 (0)1 41 16 27 28

E : contact@avocats-gt.com



À propos de Grant Thornton Société d'Avocats

Grant Thornton Société d'Avocats accompagne ses clients dans toutes leurs opérations stratégiques, que ce soit dans un contexte national ou international, grâce à une expertise pluridisciplinaire reconnue dans tous les domaines du droit des affaires.

Le cabinet offre à une clientèle nationale et internationale l'ensemble des prestations nécessaires à la gestion juridique et fiscale des entreprises en intervenant sur des problématiques de droit des sociétés, de due diligences juridiques, fiscales, sociales et contractuelles, de fusions et acquisitions, de droit fiscal, de TVA et commerce international, de mobilité internationale, de droit commercial, droit social et enfin de contentieux des affaires.

Grant Thornton Société d'Avocats est membre de Grant Thornton International Limited, organisation mondiale d'Audit et de Conseil, présente dans 140 pays avec plus de 42 200 collaborateurs.

