



# Les baux dérogatoires après la loi Pinel

publié le 24/11/2014, vu 13747 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

## Les changements opérés par la loi Pinel accroissent la protection du locataire en matière de durée d'un bail commercial

En vertu de l'article L. 145-4 alinéa 1<sup>er</sup> du code de commerce, « la durée d'un contrat de bail ne peut être inférieure à neuf ans ».

Le législateur a cependant accordé la possibilité aux parties de déroger à la durée maximale de neuf années.

Cette disposition est prévue par le nouvel article L 145-5 alinéa 1<sup>er</sup> du code de commerce, en ces termes :

*« Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans. A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux. »*

Pour qu'un bail dérogatoire soit valable, deux conditions cumulatives sont indispensables :

- Une volonté non équivoque de déroger au statut des baux commerciaux doit émaner des parties

Il est conseillé de prévoir une clause dans le contrat visant expressément l'article L. 145-5 du code de commerce.

- La durée du bail ou des baux successifs doivent être au plus égale à trois ans.

Auparavant, L'article L. 145-5 du code de commerce permettait aux parties d'échapper aux statuts des baux commerciaux en concluant des baux dont la durée totale ne pouvait être supérieure à deux ans, appelés baux dérogatoires.

Désormais, L'article L. 145-5 du code de commerce, modifié par l'article 3 de la loi Pinel du 18 juin 2014, porte de deux à trois ans la durée maximale du bail dérogatoire conclu à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014.

Il est possible de conclure plusieurs baux dérogatoires, à condition que cela bénéficie au même locataire, pour les mêmes locaux, et que la durée totale des baux n'excède pas trois ans.

Toutefois, il n'est pas possible de signer un bail dérogatoire à la suite d'un bail commercial.

Pour diverses raisons, les propriétaires et leurs locataires parfois souhaitent déroger au statut des baux commerciaux.

Cette extension de la durée maximale permet aux commerçants en début d'activité de mieux mesurer la viabilité de leur projet avant de s'engager sur une période plus longue et de faciliter leur installation, notamment les plus jeunes.

Ce bail confère également des avantages aux propriétaires puisque le locataire ne dispose pas d'un droit au renouvellement. De plus, en cas de signature d'un second bail dérogatoire, dans la limite des trois ans, le loyer de ce dernier n'est pas plafonné comme dans le cas du bail commercial.

Avant la loi Pinel, au terme du délai de deux ans, le simple maintien du locataire dans les lieux, donnait naissance à un nouveau bail, soumis aux statuts des baux commerciaux.

Dorénavant, si le locataire reste dans les locaux à l'issue du délai de trois ans, les parties disposent d'un mois pour exprimer leur désir d'échapper au régime des baux commerciaux. Le bail commercial ne s'opère donc pas automatiquement.

Outre cet allongement de la durée permise, la loi rend obligatoire l'établissement d'un état des lieux contradictoire par les deux parties lors de la prise en possession des locaux et à leurs restitution.

En conséquence, les changements opérés par la loi Pinel accroissent considérablement la protection du locataire pour mieux réguler les rapports locatifs des commerçants et des artisans.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

**01 40 39 04 43**

**contact@azoulay-avocats.com**

[www.azoulay-avocats.com](http://www.azoulay-avocats.com)