



# La durée du bail commercial après la loi Pinel

publié le 24/11/2014, vu 12129 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

**La loi n°2014-626 du 18 juin 2014, dite loi Pinel, a modifié considérablement le régime des baux commerciaux, notamment en accroissant de manière conséquente la protection du locataire.**

Le bail commercial est souvent appelé bail « 3-6-9 » car le locataire a la faculté d'y mettre fin avant le terme contractuel à chaque échéance triennale, la durée de 9 ans ne s'appliquant en fait qu'au bailleur.

Autrefois, l'article L145-4 du code de commerce admettait les clauses contraires à la possibilité de résiliation triennale de sorte que la durée du bail pouvait être ferme.

En pratique, c'était notamment le cas lorsqu'en contrepartie de la participation des bailleurs aux travaux d'aménagement de leurs locaux par le biais d'une réduction de loyer ou d'une contribution financière, ces derniers acceptaient de s'engager pour une période ferme, c'est-à-dire qu'ils renonçaient à leur droit de donner congé au terme d'une ou plusieurs périodes triennales.

Désormais, la loi Pinel interdit aux parties de stipuler une durée ferme dans le bail commercial et interdit ainsi la possibilité de prévoir des clauses contraires à la faculté de résiliation triennale : le preneur doit toujours pouvoir bénéficier de cette faculté.

Il demeure toutefois possible de déroger à cette règle pour les baux suivants :

- Les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans ;
- Les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation ;
- Les baux des locaux à usage exclusif de bureaux ;
- Les baux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du Code général des impôts.

Les locaux construits en vue d'une seule utilisation, communément appelés « locaux monovalents », peuvent être définis comme des locaux construits ou transformés en vue d'un usage unique et, donc, spécialement aménagés en vue de cet usage. La monovalence est habituellement reconnue pour les locaux à usage de clinique, de cinéma, de salle de spectacle et d'hôtel.

S'agissant des locaux à usage exclusif de bureau, la jurisprudence actuelle considère que la réception de la clientèle est compatible avec l'usage exclusif de bureau dès lors qu'il n'y a pas de dépôt, ni de livraison de marchandises.

En revanche, pour que les locaux aient un usage exclusif de bureaux, la clause relative à la destination des lieux ne doit pas viser, d'une manière générale, l'activité ou l'objet social du

locataire.

Quant à la catégorie des locaux de stockage, il s'agit des locaux ou aires couvertes destinés à l'entreposage de produits, de marchandises ou de biens et qui ne sont pas intégrés topographiquement à un établissement de production.

En dehors de ces quatre exceptions, il ne sera pas possible de déroger à l'article L. 145-4 du code de commerce.

La nouvelle rédaction de l'article L. 145-4 du Code de commerce a supprimé la formule « à défaut de convention contraire ». En supprimant cette formule, le législateur revient à la situation existant avant la loi du 30 décembre 1985 qui n'autorisait pas de dérogation à la faculté de résiliation triennale de tout preneur.

Cette mesure semble favorable au locataire, en permettant de quitter les locaux à brève échéance en fonction du développement de son activité.

C'était d'ailleurs l'esprit de cette réforme, qui aspirait à mieux protéger le petit commerce et l'artisanat.

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](mailto:contact@azoulay-avocats.com)**

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