

L'article L145-1 du Code de Commerce relatif au bail commercial

Description

[L'article L.145-1 et suivants du Code de Commerce](#) constitue un dispositif spécifique qui va à l'encontre de certaines règles habituellement pratiquées dans les [contrats de location](#) classiques. Suite à la Loi Pinel, nom donné à la loi n°2014-626 promulguée le 18 juin 2014 et relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, de nombreuses dispositions du Code de commerce relatives aux [baux commerciaux](#) ont été grandement modifiées afin de constituer le statut de ces baux commerciaux.

L'article L.145 du Code de Commerce a donc eu 3 principaux enjeux :

- Endiguer et limiter les hausses des loyers,
- Rétablir un relatif équilibre au sein des relations liant les propriétaires et leurs locataires,
- Simplifier et encourager l'implantation de commerces neufs par la simplification des procédures, notamment grâce au recours au [bail dérogatoire](#).

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](#)

Le champ d'application de l'article L.145 du Code de Commerce

Sont concernés par l'article L.145-1 et suivants du Code de Commerce, aussi dénommés « Loi Pinel », l'ensemble des baux des locaux ou immeubles où un fonds est exploité dans le cadre d'une activité commerciale, artisanale, industrielle ou simplement professionnelle.

Le propriétaire d'un fond exploité en [location-gérance](#) profite également des règles instituées par cet article. Ce n'est pas tout, les baux concernant des locaux ou des immeubles au sein desquels sont exercées l'enseignement. Parmi les autres baux

visés se trouvent ceux consentis aux communes pour des services qui sont exploités en régie, les baux de biens immobiliers essentiels à la poursuite de l'activité d'entreprises et établissements du secteur public aux activités industrielles ou commerciales, mais aussi aux baux relatifs aux immeubles dans lesquels exercent des sociétés coopératives à forme ou objet commercial. D'autres [baux plus rares](#) sont enfin concernés.

Objectif premier : la maîtrise de la hausse des loyers

La Loi Pinel a instauré de nouvelles normes pour tous les contrats ayant été conclus ou étant renouvelés depuis le 1er septembre 2014, date de son entrée en vigueur. Lors des révisions éventuelles du loyer, celui-ci est désormais plafonné à l'indice propre aux loyers commerciaux ou celui propre aux activités tertiaires.

Le [déplafonnement du bail commercial](#) étant parfois automatique, la variation engendrée ne peut représenter chaque année une hausse supérieure à 10% du loyer payé lors de l'année précédente. Pour davantage d'informations sur ces règles, consultez les articles L.145-34, L.145-38 et L.145-39 du Code de commerce. Le principe de non-rétroactivité concernant les demandes de révision des loyers a également été instauré par l'article L.145-38 alinéa 1er : « La demande en révision ne peut être formée que 3 ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision des [indemnités d'occupation du bail commercial](#) prend effet à compter de la date de la demande en révision. »

Le recours à la Commission départementale de conciliation pour tous les contrats ayant été conclus ou étant renouvelés depuis le 1er septembre 2014 est désormais facultatif alors qu'il était obligatoire précédemment. L'activité de la Commission départementale de conciliation a aussi été élargie aux litiges concernant les révisions de loyers, ainsi que ceux causés par les travaux ou les charges. C'est l'article L.145-35 du Code de Commerce qui a instauré cette règle.

L'équilibrage des relations entre propriétaire et locataire

Afin de tenter un retour à l'équilibre entre bailleur et preneur, plusieurs mesures ont été instaurées par l'article L.145 du Code de Commerce. L'Etat des lieux est obligatoire pour tous les contrats ayant été conclus ou étant renouvelés depuis le 1er septembre 2014, à la prise de possession mais également à la sortie des locaux loués. Auparavant facultatif, il est aujourd'hui impératif pour tous les types de baux

immobiliers.

Egalement, les baux de location conclus après le 1er septembre 2014 doivent comporter un inventaire exhaustif et limitatif en précisant les charges, les impôts, les taxes et les diverses redevances pouvant être en lien avec le bail. Leur répartition exacte et explicite entre le propriétaire et le locataire doit être indiquée. C'est l'article L.145-40-2 du Code de commerce qui précise ces aspects.

Zoom : Les baux commerciaux doivent donc comporter certaines mentions obligatoires. C'est pourquoi, Legalplace met à votre disposition un [modèle de bail commercial](#) personnalisable et en conformité avec les nouvelles réformes.

Dans le cas de la vente du bien loué, l'article L.145 prévoit un droit de préférence qui profite au locataire à l'achat. En effet, selon l'article L.145-46-1 du Code de commerce, le locataire doit bénéficier d'un droit de préférence si cession il y a par le propriétaire des murs. Ainsi, c'est par lettre recommandée avec accusé de réception ou par remise en main propre contre décharge que le bailleur doit fournir à son locataire l'information de son intention de vendre le bien qui fait l'objet du bail en cours. Ce document doit aussi indiquer le prix du bien, les conditions qui sont envisagées pour la vente, ainsi que les dispositions présentes aux 4 premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

Troisième objectif : Simplifier et encourager l'implantation de nouveaux commerces

Mesures concernant le bail dérogatoire

Parfois utilisé comme alternative de court-terme au bail commercial, le bail dérogatoire ne bénéficie cependant pas du même statut que les baux commerciaux, plus protecteurs. La durée du bail dérogatoire est fixée à l'avance et le bail est ensuite automatiquement converti en bail commercial classique, également appelé 3-6-9. La durée du bail dérogatoire est maintenant de 3 ans. Une fois ces 3 années écoulées, propriétaire et locataire arrivent dans l'impossibilité de conclure une reconduction ou nouveau bail dérogatoire portant sur le même fonds et le même bien immobilier. Un mois après l'échéance du contrat et si le locataire est resté dans les lieux, c'est automatiquement un nouveau bail commercial qui débute. De même si renouvellement express du bail il y a entre les parties précédemment présentes.

Avant l'article L.145 de la loi Pinel, les notions de [bail précaire](#) et de bail dérogatoire

étaient confuses et leurs frontières étaient floues. Un abus de langage conduisait fréquemment à désigner un bail dérogatoire par le terme de bail précaire, mais désormais, l'article L.145-5-1 du Code de commerce définit explicitement la [convention d'occupation précaire](#). Ainsi, elle se « caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties ».

Changements de la durée du bail commercial

La [durée des baux](#) de location conclus après le 1er septembre 2014 ne peut être inférieure à 9 ans. Toutefois, le locataire peut donner congé tous les 3 ans, à l'exception des cas où une clause expresse stipulée dans le bail lui retire ce droit. Quelle que soit la situation, le congé demandé par le locataire doit être impérativement donné en respectant les règles et les délais précisés à l'article L.145-9 du Code de Commerce. Ce congé doit être donné par exploit d'huissier de justice au plus tard 6 mois avant la date de résiliation envisagée et pour le dernier jour du trimestre civil, selon l'article L.145-9 du Code de Commerce tel qu'il a été modifié suite à la loi du 4 août 2008).

Ce congé doit être motivé et justifié tout en respectant les dispositions prévues par l'alinéa 5 de l'article L.145-9. Enfin, l'article L 145-5 du Code de Commerce a mis en place des baux d'une durée au plus égale à deux ans qui échappent au statut dans leur globalité.

Bon à savoir : Le [bail commercial peut être reconduit de façon tacite](#).