

Application de la loi PINEL au bail renouvelé

samedi 8 février 2020, par Gabriel Neu-Janicki

Principalement, la Cour de Cassation considère dans une récente décision que (1) ne peuvent être maintenues, lors du renouvellement du bail, les clauses des baux renouvelés postérieurement à la loi du 18 juin 2014 et contraire aux dispositions d'ordre public résultant de la dite loi et (2) que le fait de déterminer si le mécanisme du lissage de 10% en cas de déplafonnement du loyer du bail renouvelé porte une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur doit être soumis au conseil constitutionnel.

Plus précisément, rendant une décision suite à des questions prioritaires de constitutionnalité, la Cour de Cassation précise que :

Premièrement, dans le cadre du renouvellement d'un bail commercial postérieur à la loi du 18 juin 2014, les clauses du bail expirées, qui sont contraires aux nouvelles dispositions d'ordre public, ne peuvent être maintenues dans les contrats renouvelés. Ainsi, les dispositions d'ordre public suivantes s'appliquent à tout renouvellement postérieure à la loi PINEL du 18 juin 2014 :

- l'article L 145-4 du Code de Commerce : l'interdiction d'avoir une période ferme avec une durée de 9 ans sauf pour les baux
 - d'une durée contractuelle supérieure à 9 ans,
 - à usage de bureaux,
 - de locaux monovalents
 - entrepôts de stockages
- l'article L 145-16-1 du Code de Commerce : la limitation à 3 ans maximum de la solidarité entre cédant et cessionnaire
- l'article L 145-16-2 du Code de Commerce : l'obligation d'informer le cédant de toute défaillance du cédant dans le délai d'un mois
- l'article L 145-40-1 du Code de Commerce : l'obligation de réaliser un état des lieux lors de la prise de possession et en cas de cession du droit au bail et du fonds de commerce
- L'article L 145-40-2 du Code de Commerce relatif aux charges :
 - le bail doit comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.
 - L'inventaire doit faire l'objet d'un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire
 - Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :
 - un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
 - Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.
 - le contrat de location doit également préciser la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble en fonction de la surface exploitée.
- l'article L 145-46-1 du Code de Commerce : le droit de préemption du Preneur en cas de vente des murs du local exploité

Deuxièmement, la Cour de Cassation considère que le bail renouvelé étant un nouveau contrat et non pas la prolongation du contrat précédent, l'application des nouvelles dispositions issues de la loi du 18 juin 2014 aux baux renouvelés ne porte pas d'atteinte aux contrats légalement conclus.

Troisièmement, la suppression de l'ICC remplacé par l'ILC pour le calcul du plafonnement (et non de l'indexation annuelle) ne porte pas atteinte au droit de propriété du bailleur.

Quatrièmement, la Cour de Cassation transmet au conseil constitutionnel la question de savoir si le mécanisme du lissage de 10% du déplafonnement du loyer renouvelé (l'article L 145-34 alinéa 4 du Code de Commerce) est susceptible ou non de porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur.

Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 6 février 2020 n°19-86.945