**BAUX DEROGATOIRES : Loi PINEL les deux nouveautés**

|  |
| --- |
|  |

**Entrée en vigueur dès le 01/09/2014.**

Rappel : Auparavant lorsqu’un bail était conclu pour une durée inférieure à deux années (renouvellements compris), il échappait à toutes les dispositions du statut de baux commerciaux, tant pour son contenu qu'au regard du droit au renouvellement qui se trouve exclu.

La loi PINEL porte cette durée à trois ans. A l’expiration des trois ans, les parties ne peuvent plus signer un nouveau bail dérogatoire.

Baux successifs de courte durée peuvent être conclus à la condition de ne pas excéder 3 ans.

Pour cela :

Il faut :

Une clause stipulant clairement la volonté des parties de venir déroger au statut des baux commerciaux. Ce choix n’a pas besoin d’être motivé.

Le bail dérogatoire peut être conclu après l’entrée dans les lieux du locataire à condition que la rétroactivité soit stipulée.

Si aucun formalisme particulier n’est prévu, il est fortement recommandé d’établir un écrit.

Dernier point de la loi PINEL : L’état des lieux est rendu obligatoire

Attention faute de départ spontané du locataire à l’issue du bail dérogatoire, il s’instaure un nouveau bail qui lui est soumis au statut des baux commerciaux. Il importe donc au bailleur de veiller à venir dénoncer le bail en temps utile.