

JEAN-CHARLES SIMON  
FRANÇOIS-LUC SIMON  
JACK DEMAISON\*  
CHANTAL MILLIER-LEGRAND  
DAVID PITOUN  
NICOLAS BILLON  
CORINNE PECAUT  
STEPHANE CAVET  
CYRILLE GARNIER  
JEAN-FRANCOIS BETTE  
CRISTELLE ALBARIC  
ISABELLE ROBERT-VEDIE  
BENOIT RAIMBERT  
SANDRINE RICHARD

*Avocats-associés au Barreau de Paris*

SOPHIE NAYROLLES

*Avocat-associée au Barreau de Montpellier*

FLORENCE DEMAISON  
CLARISSE LACHENAL  
ANNAËL BASHAN  
VIRGINIE DELANNOY  
KRISTELL QUELENNEC  
QIANG ZHOU  
LARA BOURSIER  
GAËLLE TOUSSAINT-DAVID  
MARIE ROBINEAU  
BENJAMIN BOURGEOIS  
FLORE SERGENT  
GUENOLA COUSIN  
MAÏQUEL GARCIA  
CARINE TASSIUS  
CHARLOTTE RENARD-LAUX  
FANNY DURAND  
JUSTINE GRANDMAIRE  
MARIE GUY  
ERIC LAUGIER  
SOPHIE BARRUET  
VINCENT CADORET  
ANITA GRANT  
ANNE-SOPHIE HAMON  
HELENE LABORDE  
ALISSIA ZANETTE

*Avocats à la Cour*

*\* Ancien Membre du CNB*

---

**PARIS (SIEGE)**

47, RUE DE MONCEAU (75008)  
TEL. 01 53 96 20 00 (ACCUEIL CENTRAL)  
FAX. 01 53 96 20 01 - 01 53 96 20 93

**LYON**

119 RUE PIERRE CORNEILLE - 69003 LYON

**NANTES**

4, RUE MAURICE SIBILLE - 44000 NANTES

**MONTPELLIER**

33 BIS, RUE DU FBG ST-JAUMES  
34000 MONTPELLIER

**MARTINIQUE**

CENTRE D'AFFAIRES DILLON EXPRESS  
97200 FORT-DE-FRANCE

---

**CHINE \***

**ETATS-UNIS\***

**BRESIL \***

**LUXEMBOURG \***

**BELGIQUE \***

**COTE D'IVOIRE \***

**La loi ACTPE du 18 juin 2014 (dite loi « Pinel ») et son décret d'application portant réforme des baux commerciaux sont entrés en vigueur le 5 novembre 2014. Avec l'objectif d'encourager un rééquilibrage des relations locatives entre bailleurs et preneurs, plutôt que de l'imposer.**

A l'origine de cette réforme, le législateur a fait le constat des difficultés croissantes des preneurs à bail de locaux commerciaux (autres que ceux représentant les plus grosses enseignes) à résister à l'exigence rigide et parfois irrationnelle des bailleurs de leur imposer un bail « triple net » faisant peser sur le preneur :

- non seulement le paiement d'un loyer facial correspondant parfois déjà au maximum des capacités financières de l'exploitant (de l'ordre de 8 % à 10 % du chiffre d'affaires du preneur),
- mais également l'ensemble des charges liées au bail sans aucune exception, en ce compris les réparations lourdes portant sur la structure du local (les travaux de « l'article 606 du code civil ») et les impôts incombant directement au bailleur en sa qualité de propriétaire du local, en particulier la taxe foncière.

Ce système, initialement mis en place par les foncières institutionnelles propriétaires des centres commerciaux les plus importants et les plus attractifs (c'est-à-dire ceux offrant des conditions de commercialités suffisamment favorables à leurs enseignes pour leur permettre d'assumer des charges relativement lourdes), pouvait – et peut d'ailleurs encore aujourd'hui – conduire les locataires à payer, dans certains cas, des charges locatives d'un montant supérieur à celui de leur loyer.

C'est tout naturellement que les propriétaires de site moins attractifs (centre commerciaux, retail parks et commerces de pied d'immeuble situés dans des emplacements non « prime ») ont ensuite contribué à répandre l'application du bail « triple net » à tous types d'actifs en l'imposant à des preneurs dont les revenus de l'exploitation du local ne permettaient pas toujours de faire face à un loyer et – surtout – à des charges dont ils n'avaient pas nécessairement été mis en mesure d'apprécier l'importance en toute connaissance de cause à l'occasion de la signature de leur bail.

Certaines pratiques discutables, sinon scélérates, consistaient en particulier à mettre en place des modalités de répartition des charges illisibles visant en définitive à faire peser sur certains preneurs des charges étrangères à leur local, soit du fait de la vacance d'autres locaux, soit du fait d'avantages financiers consentis dans les baux d'autres locataires.

Sans que le dialogue et le bon sens n'apparaissent toujours suffisants pour conduire les bailleurs les plus attachés à ces pratiques – et aussi les moins scrupuleux – à y renoncer.

Dans un contexte de crise économique et d'évolution des technologies remettant profondément en cause les modes d'exploitation classiques du commerce physique, la réforme « Pinel » a principalement eu pour objet d'encadrer et d'assainir la pratique du bail « triple net » à chacune de ses principales étapes, à savoir sa conclusion (I), son exécution (II) et son expiration (III).

I- **Transparence à la conclusion du bail**

A ce stade, c'est l'information préalable et obligatoire du Preneur que la réforme a entendu privilégier.

Pour l'essentiel, cette information porte sur les éléments suivants :

Nature de l'information	Texte applicable (c. cce)	Sanctions et/ou commentaires
<b>Etat des lieux d'entrée</b>	L. 145-40-1	<p>Si le bailleur n'a pas « <i>fait toute diligence</i> » pour établir cet état des lieux il ne peut plus se prévaloir de la présomption de l'article 1721 du code civil, aux termes de laquelle en l'absence d'état des lieux, le preneur est présumé, sauf à ce qu'il démontre le contraire avoir reçu les avoir reçu « <i>en bon état de réparation locative, et doit les rendre tels</i> ».</p> <p>Cela étant, la loi prévoit que si l'état des lieux ne peut pas être établi contradictoirement, il doit être dressé par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente. Ce qui peut évidemment toujours être le cas.</p> <p>Par conséquent, il ne se trouvera en pratique <i>a priori</i> aucune hypothèse dans laquelle un bailleur pourra justifier, en l'absence d'état des lieux (établi le cas échéant par huissier), avoir fait toute diligence en vue de l'établissement de ce document.</p> <p>En d'autres termes, le nouvel article L. 145-40-1 du code de commerce exclut purement et simplement l'application de la présomption l'article 1721 du code civil dans les baux commerciaux.</p>
<b>Inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail</b>	L. 145-40-2, al 1 <sup>er</sup>	<p>Cet inventaire « précis et limitatif » porte sur les <u>catégories</u> de charges et non pas sur les charges elle-même, dont l'énumération pourrait, par conséquent, rester non exhaustive dans le bail.</p> <p>A l'issue des premiers mois d'application de la réforme Pinel, la plupart des nouveaux baux renvoient à une annexe fixant une liste limitative des catégories de charges en précisant, comme la loi l'exige si les charges relevant de chacune de ces catégories incombent soit au preneur, soit au bailleur.</p> <p>En l'état, la principale difficulté tient au fait que cette liste n'est pas forcément toujours précise : en particulier, on peut s'interroger sur la possibilité de prévoir une catégorie ouverte de charges « autres » ou « diverses » intégrant toutes les charges des autres catégories listées au bail.</p> <p>Quoi qu'il en soit, aucune sanction n'est spécifiquement prévue si cet inventaire ne figure pas dans le bail. On peut imaginer que, dans cette hypothèse, toute charge qui ne serait pas mentionnée expressément comme incombant au preneur dans le bail ne pourra pas lui être refacturée. Mais cela était déjà le cas sous l'empire du régime antérieur à la loi Pinel et devrait en tout état de cause le rester à l'avenir, y compris lorsque le bailleur aura pris soin de fournir un inventaire précis et limitatif des charges du bail.</p> <p>Il appartiendra dans les prochains mois à la jurisprudence de préciser la portée de cette nouvelle exigence qui apparaît pour le moment essentiellement formelle.</p>
<b>Etat récapitulatif et coût des travaux réalisés par le bailleur dans les trois années précédant le bail</b>	L. 145-40-2, 2 <sup>o</sup> et R. 145-37	<p>Aucune sanction n'est prévue en cas de non fourniture de cet état au moment de la conclusion du bail.</p> <p>Et lorsqu'il est fourni, le preneur dispose de peu de moyens de s'assurer de son caractère exhaustif (la loi n'impose d'ailleurs pas qu'il le soit) au moment de la signature du bail.</p> <p>En revanche, il peut solliciter du bailleur qu'il lui communique « <i>tout document justifiant du montant de ces travaux</i> ».</p>

<p align="center"><b>Etat et budget prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivant la signature du bail</b></p>	<p align="center">L. 145-40-2, 1°</p>	<p>Aucune sanction n'est expressément prévue non plus si l'état et le budget prévisionnel des travaux projetés ne sont pas joints au bail.</p> <p>Mais il est peu vraisemblable que le bailleur puisse prétendre valablement refacturer au preneur des travaux qu'il n'aurait pas pris soin de mentionner et d'évaluer dans cet état prévisionnel, d'autant que celui-ci n'emporte aucune obligation pour le bailleur de réaliser les travaux annoncés.</p>
<p align="center"><b>Répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant le même ensemble immobilier</b></p>	<p align="center">L. 145-40-2, al 3 et R. 145-35</p>	<p>Il s'agit de la mesure la plus protectrice du preneur au moment de la signature du bail. Le législateur impose ici que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cette répartition se fasse en fonction de la « <i>surface exploitée</i> », pour laquelle il n'existe pas de définition légale ou réglementaire,</li> <li>- Le montant des impôts, taxes et redevances imputés à chaque locataire corresponde strictement au local qu'il occupe et à la quote-part des parties communes nécessaires à son exploitation.</li> </ul> <p>Etant cependant précisé que, conformément à une pratique déjà largement répandue dans les centres commerciaux, la répartition des charges de l'ensemble immobilier entre les locataires peut faire l'objet de pondérations si elles sont préalablement portées à leur connaissance dans le contrat de bail.</p>

Sous réserve de l'interprétation que les tribunaux et l'imagination de la pratique en feront, l'obligation de transparence ainsi instaurée au profit du preneur à l'occasion de la signature (ou du renouvellement) d'un bail commercial n'impose en définitive aucune sujétion nouvelle très contraignante pour les bailleurs de bonne foi.

## II- Protection du preneur en cours de bail

En cours de bail, la protection du preneur résulte non seulement du maintien de l'obligation d'information du preneur par le bailleur mais également de l'encadrement des charges et engagements financiers susceptibles d'être mises à la charge du preneur.

### II-1. Information du preneur

Nature de l'information	Texte applicable (c. cce)	Sanctions et/ou commentaires
<p align="center"><b>Charges nouvelles en cours de bail</b></p>	<p align="center">L. 145-40-2, al 1<sup>er</sup> in fine</p>	<p>La règle prévoyant qu'« <i>en cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux</i> » semblerait imposer que toutes les charges qui n'ont pas été initialement stipulées dans le bail comme incombant au preneur ne peuvent pas lui être imputées. Cela apparaît en partie contradictoire avec les autres dispositions de l'article L. 145-40-2 qui limite l'énumération limitative devant figurer dans le bail aux seules « <i>catégories</i> » de charges (et non pas aux charges elle-même à l'intérieure de chaque catégorie).</p> <p>Cette contradiction apparente invite à la prudence en</p>

		<p>attendant que la jurisprudence vienne éclaircir la situation.</p> <p>Et en tout état de cause, la loi ne prévoit que l'information préalable du preneur (et non pas son accord) en cas de charge nouvelle. De ce point de vue, l'information ici imposée au bailleur constitue plus une faveur du législateur qu'une contrainte protectrice du preneur.</p>
<b>Tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires</b>	L. 145-40-2, al. 3	<p>Cette règle ne s'applique que dans un ensemble immobilier et suppose l'existence d'une circonstance de nature à modifier la répartition des charges (démolition, extension ou surélévation de nature à modifier la surface exploitée au sein de l'ensemble immobilier). Cela exclut la possibilité pour le bailleur de modifier la répartition des charges (notamment leur pondération) en l'absence d'« élément » de nature à justifier une telle modification. Mais si un tel élément existe, l'accord du preneur pour modifier la répartition des charges n'est pas nécessaire.</p>
<b>Etat récapitulatif annuel des charges du bail</b>	L. 145-40-2 et R. 145-36	<p>Cet état récapitulatif, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, doit être communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.</p> <p>Le preneur pouvant solliciter auprès du bailleur tout document justifiant le montant des charges lui ayant été imputées.</p>
<b>Etat prévisionnel triennal des travaux prévus par le bailleur et budget prévisionnel</b>	L. 145-40-2, 1° et R. 145-37	<p>Il s'agit ici de renouveler, tous les 3 ans l'état prévisionnel et le budget de travaux joints au bail initial par le bailleur pour les 3 premières années de son exécution.</p> <p>L'état et le budget prévisionnels ci-dessus doivent être fournis dans le délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale.</p>
<b>Etat récapitulatif triennal des travaux réalisés en cours de bail</b>	L. 145-40-2, 2° et R. 145-37	<p>Chacun de ces états récapitulatifs, à fournir également dans les 2 mois de chaque échéance triennale, pourra utilement être rapproché de l'état prévisionnel fourni 3 ans plus tôt par le bailleur.</p>

## II-2. Encadrement des charges et des engagements financiers du preneur

Nature de la protection	Texte applicable (c. cce)	Sanctions et/ou commentaires
<b>Dépenses ne pouvant être imputées au preneur</b>	L. 145-40-2, al 4 et R. 145-35	<p>Il s'agit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'<a href="#">article 606 du code civil</a> (c'est-à-dire celle portant sur la structure et la toiture du bâtiment).</i></li> </ul> <p>Pour les immeubles neufs, bénéficiant de la garantie décennale des constructeurs et en principe couvert par une assurance dommages ouvrage pendant les 10 années suivant la réception de la construction, le fait pour le</p>

		<p>bailleur de ne pas pouvoir refacturer les travaux dits de « l'article 606 » au preneur n'est pas une contrainte insurmontable (le coût des travaux étant assumé soit par l'assurance des constructeurs soit par celle de l'immeuble).</p> <p>Dans tous les autres cas, le bailleur devra exposer lui-même les grosses réparations à réaliser sur le local loué. Il est parfois affirmé que le poids de cette charge sera malgré tout transféré au preneur sous la forme d'une augmentation de loyer dans les nouveaux baux. Mais, compte tenu du niveau déjà élevé des loyers du marché, les bailleurs disposent en réalité d'une marge insuffisante pour absorber la totalité du risque financier des grosses réparations par une nouvelle augmentation des loyers.</p> <p>Ainsi, les bailleurs titulaires de baux « triple net » conclus antérieurement à la loi Pinel (et qui n'y sont donc pas soumis jusqu'à leur expiration) pourraient être tentés de précipiter la réalisation à brève échéance des travaux de grosses réparations de leurs biens afin de pouvoir les refacturer à leurs locataires à la faveur des baux en cours.</p> <p>- <i>Des impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur.</i></p> <p>La portée de cette contrainte, qui interdit en principe au bailleur de refacturer aux preneurs les impôts directement appelés par l'administration fiscale auprès du propriétaire (tels que la contribution économique territoriale), est très largement atténuée en pratique par la possibilité d'imputer malgré tout aux locataires non seulement la taxe foncière (et ses taxes additionnelles) mais également « <i>les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement</i> ».</p> <p>- <i>Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.</i></p> <p>La rédaction ambiguë de cet article ne permet pas de cerner avec certitude ce qui, dans les honoraires de gestion locative des anciens baux « triple net » (qui correspondait à une facturation de l'ordre de 2 % à 5 % du montant du loyer) ne serait désormais plus imputable au preneur :</p> <p>- A minima, il s'agit des honoraires facturés directement par le bailleur au titre de la gestion des loyers. Selon cette analyse, qui n'est pas majoritaire, tous les honoraires de gestion (y compris la gestion des loyers) payés par le bailleur à des prestataires extérieurs au titre des locaux pourraient être refacturés au preneur.</p> <p>- A maxima, seraient concernés tous les honoraires de gestion dite « locative » qu'ils soient facturés directement par le bailleur ou payés par ce dernier à un prestataire extérieur. C'est l'interprétation retenue aujourd'hui par la plupart des bailleurs, qui ont imaginé une distinction périlleuse entre les honoraires de gestion « locative » (non refacturables) et les honoraires de gestion « immobilière » ou « technique » (qui seraient quant à eux refacturables aux preneurs).</p> <p>Sans qu'à ce jour ni les notions de gestion « des loyers »</p>
--	--	--

		<p>ou « locative » ou « immobilière » ou encore « technique » ne soient définies nulle part.</p> <p>C'est vraisemblablement sur ce point que la réforme Pinel est la plus incertaine et que les tribunaux devraient être rapidement appelés à se prononcer.</p> <p>- <i>Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.</i></p> <p>A l'inverse des développements qui précèdent, il s'agit là des dépenses dont la non refacturation au preneur apparaît la moins discutable.</p> <p>La loi Pinel a entendu – à juste titre- exclure toute possibilité pour les bailleurs (dont certains ne manquait pas de l'imposer !) de faire peser la charge financière de la vacance d'une partie de leurs immeubles sur les locataires en place ainsi que le coût des avantages consentis aux enseignes locataires les plus attractives (notamment sous la forme de dispense de charges) sur tous les autres locataires.</p>
<b>Prohibition (de principe) des baux « fermes » de plus de 3 ans</b>	L. 145-4	<p>Désormais les baux commerciaux conclus pour une durée initiale de 9 années doivent nécessairement laisser au preneur sa faculté triennale de donner congé.</p> <p>Cette nouvelle exigence interdit aux bailleurs d'imposer des périodes de location « fermes » de 6 voire de 9 ans dans les baux de 9 ans portant sur des locaux commerciaux.</p> <p>En revanche, la pratique des baux « fermes » reste possible pour les baux de plus de 9 ans (notamment pour les baux de 10 ans pratiqués dans les centres commerciaux) et pour les baux de 9 ans ne portant pas sur des commerces (tels que les bureaux, les locaux industriels ou les locaux « monovalent », construits pour une seule utilisation tels que les cinéma ou les locaux logistiques par exemple).</p>
<b>Lissage de la révision triennale du loyer</b>	L. 145-38	<p>Pour les baux ne prévoyant pas d'indexation annuelle du loyer (ce qui est désormais inusuel), le bailleur a la possibilité de solliciter, tous les 3 ans, la révision du loyer en fonction de l'évolution de l'ILC (ou de l'ILAT selon la nature de l'activité du preneur) sur 3 ans.</p> <p>Toutefois, dans le cas où le bailleur est en mesure de prouver que l'évolution des facteurs locaux de commercialité justifierait une augmentation du loyer de plus de 10 %, alors le loyer révisé peut être fixé à la valeur locative (indépendamment de la variation de l'indice de référence).</p> <p>Afin de protéger le preneur d'une révision potentiellement excessive de son loyer à cette occasion, la loi Pinel a instauré un mécanisme de lissage de l'augmentation du loyer qui ne peut intervenir que dans la limite de 10 % par an jusqu'à atteindre effectivement le montant de la valeur locative.</p>
<b>Lissage de la révision du loyer en cas de variation de loyer de plus de 25 %</b>	L. 145-39	<p>Pour les baux prévoyant une clause d'indexation annuelle, le bailleur peut solliciter que le loyer du bail soit fixé à la valeur locative si, par le jeu de la clause d'indexation, le loyer du bail initial se trouve augmenter de 25 % en cours de bail.</p> <p>Le mécanisme de lissage exposé ci-dessus limitant à 10 % par an les augmentations successives de loyer jusqu'à ce</p>

		qu'il atteigne (le cas échéant) effectivement la valeur locative a été repris par la loi Pinel dans cette hypothèse également.
<b>Limitation à 3 ans de la garantie du preneur en cas de cession du bail</b>	L. 145-16-2	<p>Si, en cours de bail, le preneur entend céder son bail (isolément ou dans le cadre d'une vente de son fonds de commerce), la clause de garantie qu'il consent au bailleur (aux termes de laquelle le preneur reste solidairement tenu avec son cessionnaire du paiement des loyers et charges du bail postérieurement à la cession) ne peut en principe plus être invoquée par le bailleur à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de la cession. Le législateur a voulu ici faire obstacle à la pratique antérieure à la loi Pinel qui consistait à imposer au preneur initial (de rester tenu au loyer et aux charges solidairement avec tous les cessionnaires successifs du bail pendant toute la durée de celui-ci et même celle de ses éventuels renouvellements.</p> <p>Mais cette disposition n'étant pas d'ordre public, les preneurs sont déjà quasi-systématiquement invités à renoncer au bénéfice de cette protection...</p>

### **III- Encadrement du loyer de renouvellement et protection du preneur à l'expiration du bail**

<b>Nature de la protection</b>	<b>Texte applicable (c. cce)</b>	<b>Sanctions et commentaires</b>
Encadrement de la hausse du loyer résultant du déplafonnement	L. 145-34	<p>Dans les baux conclus pour une durée de 9 ans sur des locaux commerciaux (ce qui exclut les bureaux notamment), le renouvellement du bail intervient normalement moyennant un nouveau loyer « plafonné » au montant du loyer du bail expiré, augmenté uniquement en fonction de l'évolution de l'ILC sur la durée du bail.</p> <p>Toutefois, dans certains cas limitativement énumérés par la loi (et notamment en cas de modification des facteurs locaux de commercialité), le bailleur peut prétendre au « déplafonnement » du loyer du bail renouvelé qui se trouve alors devoir être fixé au montant de la valeur locative du local loué (et qui peut être parfois très supérieur au montant du dernier loyer du bail expiré).</p> <p>L'augmentation très sensible du loyer susceptible d'intervenir à cette occasion a pu conduire certains preneurs à renoncer à poursuivre leur exploitation du local (et à abandonner par conséquent leur fonds de commerce, dont l'élément essentiel est précisément le droit au bail).</p> <p>Pour éviter ces cas extrêmes, la loi Pinel a instauré un lissage de l'augmentation du loyer résultant du déplafonnement, qui se trouve désormais limitée à 10 % par an jusqu'à atteindre éventuellement le montant de la valeur locative.</p> <p>Pour éviter ce plafonnement – comme pour contourner la prohibition de la conclusion de baux « fermes » précédemment évoquée – il suffit que le bail soit conclu pour une durée de plus de 9 ans.</p> <p>Mais la loi Pinel a précisément prévu que « <i>s'il est fait</i></p>



		<p><i>exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail »</i> (par la conclusion d'un bail de 10 ans plutôt qu'un bail de 9 ans par exemple) , la variation de loyer qui en découle ne peut pas plus conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.</p> <p>De sorte que la protection voulue ici par le législateur (et qui constitue la principale mesure de la loi Pinel) apparaît assurée de façon efficace dans la plupart des cas.</p> <p>Toutefois, la règle du plafonnement du loyer n'est pas d'ordre public, si bien que les parties ont toujours la possibilité d'y déroger, ce qui nuit aux preneurs les plus fragiles, qui n'ont pas les moyens de refuser à leur bailleur de renoncer à se prévaloir du plafonnement de leur loyer et, <i>a fortiori</i> du lissage de son augmentation en l'absence de loyer plafonné.</p>
--	--	---