



## JURIDIQUE

### Les incidences de la loi Pinel en matière de baux commerciaux

La loi PINEL, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, promulguée et entrée en vigueur le 18 juin 2014, modifie substantiellement le statut des baux commerciaux. *Focus* fait le point sur l'incidence de cette loi sur les nouveaux baux et sur les baux en cours.

#### A RETENIR

##### **Mesures favorables au Locataire pouvant impliquer une charge financière pour le Bailleur**

- > La répartition des charges et impôts sera encadrée par décret et devra faire l'objet d'un inventaire lors de la conclusion du bail et d'un état récapitulatif annuel. Un état des travaux devra également être dressé lors de la conclusion puis tous les trois ans
- > L'augmentation déplafonnée du loyer ne peut impliquer une variation du loyer supérieure à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente
- > Les baux fermes deviennent interdits
- > Un droit de préférence est créé au profit du Locataire lors de la cession du local
- > Lors de la cession du bail ou du fonds, la solidarité entre Locataires cédant et acquéreur est limitée à 2 ans.

#### QUI EST CONCERNÉ PAR CETTE NOUVELLE LOI ?

La loi PINEL s'applique

- aux baux conclus après son entrée en vigueur le 20 juin 2014, mais également aux baux conclus antérieurement.
- uniquement aux baux commerciaux régis par les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce.

Elle ne vise pas les baux professionnels soumis à la loi du 23 décembre 1986 concernant les personnes exerçant une activité autre que commerciale, artisanale ou industrielle.

#### LES PRINCIPALES NOUVEAUTÉS DE CETTE LOI

##### Modification du régime du bail de courte durée

La durée maximale du bail ou des baux successifs dérogatoires conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014 passe de deux à trois ans. A l'expiration de cette période, les parties au bail ne pourront pas conclure un nouveau bail dérogatoire pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.

- > Cette disposition remettra probablement en cause la pratique selon laquelle, le Locataire renonçait, après expiration du bail dérogatoire, à l'application du statut des baux commerciaux et concluait avec le Bailleur un nouveau bail dérogatoire.
- > A l'expiration de la période des trois ans, le Locataire resté dans les lieux sans opposition du Bailleur ne sera plus soumis dès le lendemain au statut des baux commerciaux. Les parties disposeront d'un délai d'un mois pour manifester leur volonté d'échapper à ce statut, soit en quittant les locaux pour le Locataire, soit en manifestant sa volonté de voir le Locataire quitter les locaux pour le Bailleur.

## LES PRINCIPALES NOUVEAUTES (suite)

### Répartition des charges

A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014, tout bail conclu ou renouvelé doit comporter en annexe un inventaire précis et limitatif des charges, impôts et taxes et leur répartition entre Locataire et Bailleur.

Cet inventaire doit donner lieu à un état récapitulatif annuel.

De plus, un certain nombre de charges ne pourront plus, de par leur nature, être laissées à la charge du Locataire. Un décret en Conseil d'Etat en précisera la nature. A l'heure où nous écrivons, il existe un doute sur la possibilité de refacturer au locataire les taxes foncières. Ce doute sera levé par le décret à paraître.

Le bail doit également comporter un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur lors des trois dernières années précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.

### Obligation d'un état des lieux d'entrée et de sortie

Un état des lieux doit désormais être obligatoirement dressé lors de la prise en possession des locaux par le Locataire. Le Bailleur qui n'aurait pas fait toutes les diligences pour établir cet état des lieux ne pourra plus bénéficier de la présomption selon laquelle, en l'absence d'état des lieux, le Locataire est présumé les avoir reçus en bon état.

A noter que cette disposition est également applicable aux baux professionnels (article 57 B de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986).

### Interdiction du principe du bail ferme

Jusqu'à présent, il était possible d'inclure dans le bail une clause interdisant au Locataire de donner congé à durée fixe au bout de 3 ans (pratique dite du « bail ferme »). La loi PINEL limite les cas où cette clause est dorénavant valable.

Il s'agit des cas suivants :

- location de locaux monovalents (construits en vue d'une seule utilisation)
- location de locaux à usage exclusif de bureaux
- location de locaux de stockage
- location d'une durée supérieure à 9 ans quelle que soit la nature des locaux

En dehors de ces cas, une telle clause de limitation est interdite.

En cas de décès du Locataire, la loi PINEL donne également la faculté à ses ayants-droits de résilier le bail à tout moment sans attendre la fin de la période triennale.

### Allègement du formalisme en matière de congé

Le congé peut désormais être donné au Locataire par acte d'huissier mais aussi par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette faculté n'est pas ouverte au Locataire lors de la demande de renouvellement du bail qui doit toujours signifier sa demande de renouvellement par voie d'huissier.

### Indexation des loyers

A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014, le recours à l'indice du coût de la construction (ICC) lors de la révision triennale et du plafonnement du loyer renouvelé est supprimé au profit des indices des loyers commerciaux (ILC) et des activités tertiaires (ILAT).

### Lissage du loyer déplafonné

L'augmentation du loyer peut être déplafonnée :

- lors du renouvellement du bail en cas de modifications notables des éléments constitutifs de la valeur locative ou lorsque le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans,
- lors de la révision du loyer en cas de modifications matérielles des facteurs locaux de commercialité ou en application d'une clause d'échelle mobile.

La loi Pinel prévoit, pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014, que la variation du loyer qui en découle ne peut être supérieure à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. En conséquence, en cas de déplafonnement, le loyer devrait être augmenté chaque année de 10 % du montant du loyer de l'année précédente jusqu'à atteindre le montant du loyer déplafonné.

Cet article reste néanmoins mal rédigé et risque d'entraîner un certain nombre de contentieux.

### Date d'effet de la révision du loyer

La loi Pinel ne permet plus de donner un effet rétroactif à la révision d'un loyer. La révision du loyer prend effet à la date à laquelle elle a été demandée.

### Droit de préférence du Locataire

A compter du 1<sup>er</sup> décembre 2014, un droit de préférence est créé au profit du Locataire en cas de vente du local commercial dans lequel il exploite son fonds.

### Clause de garantie entre cédant et cessionnaire du droit au bail

En cas de cession du droit au bail, la mise en place d'une clause, par laquelle le cédant garantit au Bailleur le paiement des loyers par l'acquéreur, est désormais limitée à deux ans. Le Bailleur a également l'obligation d'informer le cédant de tout défaut de paiement.

### Sanctions des clauses contraires à l'ordre public

Les clauses contraires à l'ordre public sont désormais réputées non écrites (et non plus passibles de nullité). Les parties au bail peuvent demander l'application du statut des baux commerciaux à la place de telles clauses, sans limitation de durée.

### L'application du statut des baux commerciaux aux étrangers

La loi Pinel met fin à la différence de traitement en fonction de la nationalité du Locataire. Désormais, sauf exceptions, les étrangers bénéficient du droit du Locataire au renouvellement du bail, et du droit du Bailleur à reprendre les locaux accessoires au bail pour les habiter.

## EN RÉSUMÉ

- > Cette réforme n'est applicable qu'aux baux commerciaux à l'exclusion des baux professionnels
- > Le bail dérogatoire passe de deux à trois ans et, à son expiration, aucun nouveau bail dérogatoire ne peut plus être conclu dans le même local pour exploiter le même fonds
- > La tenue d'un état des lieux d'entrée et de sortie est devenue obligatoire
- > Le Bailleur peut donner congé au Locataire par lettre recommandée avec accusé de réception