

Loi Pinel pour le commerce

Une réforme des baux commerciaux et dérogatoires protectrice du locataire

Nouvelles règles concernant l'état des lieux, le renouvellement du bail, la forme du congé d'un bail commercial et le bail dérogatoire ou précaire.

Répartition des charges locatives entre le bailleur et le locataire

La loi du 18 juin 2014 sur l'artisanat, le commerce et les très petites entreprises prévoit que tout contrat de location doit comporter un inventaire précis et limitatif des charges locatives, ainsi que leur répartition entre le bailleur et le locataire.

Cet inventaire donne également lieu à un état récapitulatif indiquant la liste des charges, impôts et taxes qui ne peuvent pas être imputés au locataire. Ces dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014.

Art. R. 145-35.-Ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil (donc celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, des digues et des murs de soutènement, les clôtures) ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble. Toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que 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.

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

5° 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.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

La durée des baux commerciaux

S'agissant des baux dits « classiques », il est conservé un bail de 3, 6, 9 ans, mais avec désormais une impossibilité et interdiction de déroger à ces durées par un engagement ferme du preneur de rester dans les lieux au minimum 6 ans, et ainsi de renoncer à son droit de résiliation triennale, comme cela était jusqu'alors possible.

Ainsi, **la signature d'un bail commercial classique ne peut imposer au preneur une durée ferme d'engagement supérieure à 3 ans**, hormis 4 exceptions pour lesquelles une durée d'engagement ferme est possible :

- Des baux supérieurs à 9 ans,
- Des baux de locaux à usage exclusif de bureaux,
- Des baux d'entrepôts ou de locaux de stockage situé sur la région d'Île de France,
- Des baux de locaux monovalents,

Renouvellement du bail : nouvelles règles de fixation du loyer

Un encadrement de l'évolution du loyer :

Le loyer des baux commerciaux et professionnels faisait l'objet, en cours de bail, d'une indexation annuelle ou triennale qui pouvait être basée sur l'indice du coût de la construction (ICC), l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou sur l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT). Or, beaucoup de baux sont encore indexés sur l'indice le plus ancien, le plus volatil mais aussi et surtout le plus haussier sur le long terme, l'ICC, ce qui pénalise les locataires. Pour remédier à cette situation, la loi remplace définitivement l'ICC :

- par l'ILC pour les activités commerciales, artisanales et industrielles ;
- par l'ILAT pour les activités tertiaires autres que commerciales et artisanales.

ILC et ILAT serviront donc d'indices de référence pour le calcul de l'évolution du loyer lors de la révision triennale ou du renouvellement du bail.

Mise en place d'un système de « plafonnement du déplafonnement » relatif aux augmentations de loyer :

Le loyer du bail renouvelé est, en principe, « plafonné » et fixé en appliquant seulement l'indexation. Toutefois, il est des cas où le loyer est « déplafonné », notamment si la valeur locative du local a fortement augmenté, ce qui peut aboutir à sa (très) forte hausse. Afin d'éviter qu'une forte et brutale augmentation du loyer ne compromette la viabilité des entreprises commerciales et artisanales, **la loi limite à 10 % du dernier loyer** acquitté les réajustements annuels qui peuvent être appliqués au locataire, dans les cas faisant exception au principe du « plafonnement » des loyers commerciaux.

Exemple : pour un loyer annuel actuel de 40.000 € pour une valeur locative de 80.000 €. Le bail renouvelé évoluerait comme suit : Année 1 : $40.000 + 10 \% = 44.000 \text{ €}$; Année 2 : $44.000 + 10 \% = 48.400 \text{ €}$; Année 3 : $48.400 + 10 \% = 53.240 \text{ €}$.

Un droit de préemption du locataire en cas de vente du local commercial

Le statut des baux commerciaux assurait déjà protection et stabilité au locataire : bail de neuf ans, droit au renouvellement du bail, possibilité de céder le fonds de commerce ou seulement le bail. Toutefois, la loi va plus loin en accordant, sauf exceptions, au locataire un droit de priorité en cas de vente du local dans lequel il exploite son fonds de commerce (à l'image du droit de préemption du locataire qui existe en matière de location vide d'habitation). En pratique, **si le propriétaire bailleur vend les murs, le locataire commerçant en est informé par lettre recommandée AR et sera prioritaire pour en faire l'acquisition pendant un mois.** Un second droit de préférence est prévu si le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux que ce qu'il avait initialement proposé à son locataire.

Le nouveau bail dérogatoire (ou précaire)

Pour tous les contrats conclus ou renouvelés à compter du **1er septembre 2014**, un professionnel peut signer un bail dérogatoire, afin de pouvoir tester son activité sans s'engager sur une longue période. Le bail dérogatoire permet au locataire de quitter les lieux avant la fin du bail, en dérogeant au bail commercial classique qui fonctionne en principe par période d'engagement de 3, 6 ou 9 ans.

Pour plus de souplesse, **la loi fait passer de deux à trois ans la durée maximale du bail dérogatoire.** A l'expiration de cette durée, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois supplémentaire à compter de l'échéance, il n'est plus possible d'exploiter le même fonds dans les mêmes locaux avec le bail dérogatoire : il faut passer à un bail classique (engagement 3-6-9 ans) ou changement de locaux.