Baux commerciaux : 8 mesures clefs de la loi PINEL

La loi PINEL (JO n°0140) du 18 juin 2014 instaure de nouvelles règles en matière de baux commerciaux

SR Conseil vous présente les principales mesures de la Loi PINEL qui modifie profondément le statut des baux commerciaux. La loi a vocation à maîtriser les hausses des loyers, rééquilibrer les relations entre bailleurs et locataires et faciliter l'implantation de nouveaux commerces.

1

Etablissement obligatoire d'un état des lieux

Les parties doivent désormais établir obligatoirement un état des lieux contradictoire et amiable à l'entrée et lors de toute modification du bail. Le cas échéant, il est établi par huissier à la demande de la partie la plus diligente et les frais sont partagés en deux de manière égale. Il doit impérativement être joint au bail et conservé par les 2 parties. En l'absence d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu du bailleur des locaux en bon état et doit les restituer dans ce même état (art. 1731 civil). Sans état des lieux, le bailleur ne peut plus se prévaloir de cette présomption.

→ Contrats conclus après le 1er septembre 2014

2

Encadrement de la revalorisation du loyer

Afin d'éviter de fortes révisions à la hausse des montants des loyers, la loi PINEL prévoit une limite annuelle de 10% aux augmentations de loyer acquitté l'année précédente. Cette règle s'applique également aux baux qui ont une durée supérieure à 9 ans. La loi prévoit également que la variation du montant du loyer ne peut pas dépasser celle de l'indice ILC (indice des loyers commerciaux) ou de l'ILAT (indice trimestriel des loyers des activités tertiaires). L'ICC perdure sur les contrats non renouvelés.

→ Contrats conclus ou renouvelés après le 1er septembre 2014

3

Répartition des charges, impôts et taxes entre bailleur et locataire

Le bail devra prévoir un inventaire précis et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances à réallouer au preneur (cf décret du 3/11/2014 et décret à venir). Tous les 3 ans, le bailleur devra remettre un état prévisionnel des travaux à faire dans les 3 ans suivants et effectués dans les 3 ans précédents. Dans le cas d'un ensemble immobilier, la répartition des charges entre chaque locataire se fera selon la superficie.

4

Congé par plis recommandé

Le locataire doit respecter un délai de préavis de 6 mois pour résilier son bail et peut désormais donner son congé par voie d'huissier ou par simple plis recommandé avec AR. En revanche, l'acte extra-judiciaire (huissier) reste la seule forme possible pour la demande de renouvellement du bail.

5

Interdiction de la clause de résiliation du bail

Le bailleur ne peut plus empêcher son locataire de donner son congé à l'expiration d'une période triennale (3,6,9 ans). Les baux fermes sont plus strictement encadrés mais des exceptions demeurent (baux d'une durée supérieure à 9 ans, locaux « monovalents », bureaux exclusifs et locaux de stockage).

6

La durée des baux dérogatoires (courte durée) passe à 3 ans

La durée des baux dérogatoires (auparavant limitée à 2 ans) est dorénavant fixée à 3 ans. Comme cela était le cas précédemment, les parties ne pourront plus ensuite conclure un nouveau bail dérogatoire pour exploiter le même fonds. Le locataire dispose de 1 mois de moratoire pour quitter les lieux. A l'issue des 3 ans et 1 mois, le nouveau bail sera obligatoirement un bail commercial (3/6/9).

7

Droit de préférence au locataire en cas de cession du local commercial

La loi Pinel reconnaît au locataire un droit de préemption lorsque le bailleur souhaite vendre son local. Le propriétaire doit donc informer le locataire de son intention de vendre les murs, en lui notifiant le prix et les conditions envisagées. Le locataire a un mois pour donner sa décision et 2 mois pour réaliser la vente à partir de son acceptation.

8

Clause de garantie du cédant en cas de cession du bail commercial

Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant 3 ans à compter de la cession du bail. Si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.