

Réforme des baux commerciaux : retour sur les apports de la loi Pinel

La loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite « loi Pinel ») du 18 juin 2014, et son décret d'application du 5 novembre 2014, ont significativement modifié le régime des baux commerciaux en le rendant, dans son ensemble, plus favorable aux locataires.

Nous avons souhaité vous en rappeler les principaux apports.

Le bailleur fortement incité à réaliser l'état des lieux

Auparavant, à défaut d'état des lieux, le locataire était présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et devait prouver, en cas de contestation, que tel n'était pas le cas. Désormais, si le bailleur n'a pas pris l'initiative de réaliser un état des lieux d'entrée, de manière contradictoire et amiable avec le preneur ou, à défaut, en faisant appel à un huissier de justice, ce sera à lui de prouver que les éventuelles dégradations ont été commises par le locataire.

Plus de flexibilité accordée au locataire pour quitter les locaux

Un bailleur ne peut plus désormais interdire à un locataire de donner congé au terme de chaque période triennale. Les seules exceptions possibles sont lorsque la durée du bail est supérieure à 9 ans, ou bien lorsque le bail porte exclusivement sur des bureaux, des locaux monovalents ou sur certains locaux de stockage.

Congé possible par lettre recommandée avec accusé de réception

Auparavant, tout congé du bail commercial devait être signifié par huissier. A présent, il est possible de le notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cela peut toutefois s'avérer un peu moins sécurisant juridiquement, en raison du formalisme à respecter et des conséquences de l'oubli de certaines mentions obligatoires (risque de nullité du congé).

Durée maximale des baux dérogatoires portée de 2 à 3 ans

La durée maximale du bail dérogatoire, qui permet de louer un local commercial pour une courte durée sans le soumettre pour autant au statut des baux commerciaux, est portée de 2 à 3 ans, renouvellement inclus, pour tous les contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014.

Encadrement du loyer en cas de révision ou de renouvellement

En cas de renouvellement du bail ou de révision triennale du loyer, l'indice à retenir, pour fixer le plafond de celui-ci, n'est plus l'indice du coût de la construction (ICC), jugé trop volatil et défavorable aux locataires, mais l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou l'indice du loyer des activités tertiaires (ILAT).

De plus, si le bailleur peut toujours supprimer ce plafond en cas de modification notable de la valeur locative des locaux, le loyer qui en

découle ne peut conduire à une augmentation supérieure, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. Cette dernière limitation s'applique également en cas de révision du loyer par le jeu d'une clause d'échelle mobile.

Limitation des charges imputables au locataire

Le bail commercial doit désormais comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, ainsi que leur répartition entre le bailleur et le locataire.

De plus, certaines dépenses ne pourront plus être imputées au locataire (travaux liés à la vétusté ou à la mise en conformité et relevant des grosses réparations, certains impôts, honoraires de gestion du bailleur, etc.)

Le locataire pourra également demander au bailleur de lui communiquer tout document justifiant les montants des charges imputées et des travaux réalisés.

Droit de préférence du locataire

Le bailleur qui envisage de vendre le local doit désormais informer son locataire du prix et des conditions du projet de vente. Cette notification valant offre de vente, le locataire dispose alors d'un mois pour indiquer s'il l'accepte.

N'hésitez pas à prendre contact avec nous pour vous conseiller et vous assister dans la rédaction de tous vos baux.

tél. 01 40 49 02 19

www.cornillier-avocats.com