



L'essentiel de la réforme du bail commercial

Le régime des baux commerciaux a été profondément renoué par la loi Pinel du 18/06/2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises qui renforce les droits des locataires face au bailleur.

L'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE ET DE SORTIE

Art. L. 145-40-1 du Code de Commerce

Un état des lieux doit désormais obligatoirement être établi :

- lors de la prise de possession des lieux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds,
- lors de la restitution des locaux.

L'obligation de dresser un état des lieux de sortie s'impose également aux baux conclus antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la loi (20/06/14), dès lors que les parties ont établi un état des lieux d'entrée.

Cet état des lieux est établi contradictoirement :

- par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux (un agent immobilier par exemple),
- en cas d'impossibilité, par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de cet état des lieux ne peut invoquer l'article 1731 du Code Civil selon lequel le preneur est présumé avoir reçu les locaux loués en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf preuve contraire.

LA RÉPARTITION DES CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES

Arts L. 145-40-2, R. 145-35 et 36 du Code de Commerce

Tout contrat de location doit désormais comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, avec leur répartition entre le bailleur et le locataire.

↳ L'art. R. 145-35 liste les charges, impôts, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au locataire.

Le bailleur doit informer le locataire, en cours de bail, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux et lui adresser un état récapitulatif annuel.

Le locataire peut demander au bailleur de lui communiquer tout document justifiant le montant des dépenses qui lui sont imputées.

LES TRAVAUX PRÉVISIONNELS

Arts L. 145-40-2, R. 145-35 et 37 du Code de Commerce

Lors de la conclusion du contrat de location, puis dans le délai de 2 mois de chaque échéance triennale, le bailleur doit désormais communiquer à chaque locataire :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les 3 années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel,
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 années précédentes, avec leur coût.

↳ L'art. R. 145-35 liste les travaux qui ne peuvent être imputés au locataire (notamment les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil).

À la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant des travaux.

LA FORME DU CONGÉ

Arts L. 145-9 et 10 du Code de Commerce

Le congé peut désormais être délivré par lettre RAR et non plus uniquement par acte d'huissier de justice, au libre choix de chacune des parties. **La prudence recommande de recourir à l'acte d'huissier de justice.**

En revanche, la demande de renouvellement du locataire et la réponse du bailleur à cette demande doivent toujours être notifiées par acte d'huissier de justice.

Pour mémoire : le congé doit, à peine de nullité, comporter certaines mentions précisées au dernier alinéa de l'article L. 145-9.

L'ENCADREMENT DE LA POSSIBILITÉ DE CONCLURE UN BAIL FERME

Art. L. 145-4 du Code de Commerce

Le locataire ne peut plus renoncer à sa faculté de donner congé tous les 3 ans, sauf dans les cas suivants :

- bail conclu pour une durée supérieure à 9 ans,
- bail portant sur des locaux construits en vue d'une seule utilisation (locaux monovalents),
- bail à usage exclusif de bureaux,
- bail à usage de stockage.

LE DROIT DE PRÉFÉRENCE DU LOCATAIRE EN CAS DE VENTE DU LOCAL À USAGE COMMERCIAL OU ARTISANAL

Art. L. 145-46-1 du Code de Commerce

Le locataire bénéficie désormais, sauf dans certains cas, d'un droit de préférence en cas de vente du local loué.

Le propriétaire doit informer le preneur par lettre RAR, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire.

↳ L'art. L. 145-46-1 précise les délais et modalités de la réponse du locataire.

L'ENCADREMENT DE L'ÉVOLUTION DU LOYER LORS DE LA RÉVISION TRIENNALE OU LORS DU RENOUELEMENT DU BAIL

Arts L. 145-33 à L. 145-39 du Code de Commerce

L'évolution du loyer est désormais fonction, soit de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC), soit de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT), selon l'activité autorisée par le bail.

La référence à l'indice du coût de la construction est dorénavant exclue.

Dans certains cas, l'évolution du loyer peut être déplaçonnée, c'est-à-dire fixée indépendamment de l'indice de référence :

- en cours de bail, lors de la révision triennale du loyer (arts L. 145-38 et 39) : lorsque la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité a entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative ou lorsque le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile et que le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire,
- lors du renouvellement du bail (art. L. 145-34) : en cas de modification notable des éléments de la valeur locative (caractéristiques du local, destination des lieux, obligations respectives des parties, facteurs locaux de commercialité, prix couramment pratiqués dans le voisinage) ou lorsque les parties ont conclu un bail d'une durée supérieure à 9 ans.

Dans ces hypothèses, et afin d'éviter des augmentations excessives, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Ce mécanisme de lissage du déplaçonnement ne s'applique pas aux baux à usage exclusif de bureaux, à ceux dont la durée excède 12 ans par l'effet d'une tacite prolongation ou portant sur des locaux monovalents.

L'EXTENSION DE LA COMPÉTENCE DE LA COMMISSION DE CONCILIATION

Art. L. 145-35 du Code de Commerce

Outre les litiges relatifs au montant du loyer en cas de renouvellement du bail, la Commission est désormais compétente pour ceux concernant :

- la révision triennale du loyer,
- les charges et travaux.

Les dispositions des articles L. 145-4, L. 145-37 à L. 145-39 du Code de Commerce (notamment) sont d'ordre public : les clauses ou arrangements contraires sont désormais réputés non écrits (art. L. 145-15). Une partie peut invoquer leur irrégularité sans aucun délai de prescription.