

Réforme des baux commerciaux de la Loi Pinel sur le commerce

La loi « Pinel » du 18 juin 2014 réforme les baux commerciaux en les rapprochant des baux d'habitation : indexation et augmentation du loyer plus modérées, états des lieux obligatoires, répartition des charges, impôts et travaux mieux encadrés, création d'un droit de préemption du locataire. Les baux dérogatoires verront leur durée maximale passer de deux à trois ans. Favorable aux locataires, cette réforme inquiète certains bailleurs et peut avoir des conséquences chez les professionnels du stockage, du self stockage et du garde-meubles.

La loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi « Pinel », a été publiée au Journal officiel le 19 juin 2014 et vise notamment à « mieux réguler les rapports locatifs des commerçants et des artisans » par une réforme du régime des baux commerciaux. Les mesures sont, dans leur ensemble, plutôt favorables aux locataires.

La loi touche plusieurs points cruciaux.

1) Un encadrement de l'évolution du loyer

L'évolution du loyer en cours de bail. Le loyer des baux commerciaux et professionnels fait l'objet, en cours de bail, d'une indexation annuelle ou triennale qui peut 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. Ces indices « prennent mieux en compte le niveau des prix et l'activité commerciale. Ils sont moins volatils que l'ICC et mieux corrélés avec la réalité économique des entreprises ».

2) L'évolution du loyer en fin de bail.

A la fin du bail commercial, propriétaire et locataire se mettent le plus souvent d'accord pour un renouvellement du bail. 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.

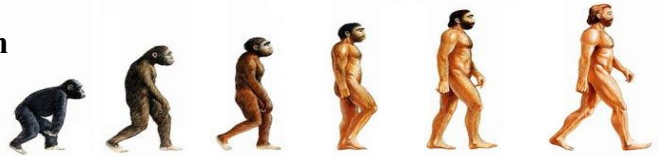
Afin d'éviter qu'une forte et brutale augmentation du loyer « ne compromette la viabilité des entreprises commerciales et artisanales », la loi limite à 10 % du dernier loyer acquitté les réajustements annuels qui peuvent être appliqués au locataire, dans les cas faisant exception au principe du « plafonnement » des loyers commerciaux.

Entreprise individuelle EIRL SIRET 517 699 617 00018 code NAF 7022 Z

N° TVA intracommunautaire FR 47 517699617

déclaration d'activité en tant que prestataire de formation conformément aux dispositions de l'article R. 6351-6 du code du travail enregistrée sous le N° 11 94 08585 94 auprès du préfet de région d'Ile-de-France

Siège social 32 Rue du 19 mars 1962 – 94500 Champigny sur Marne <http://viguiesm.fr/>



3) Des états des lieux obligatoires et une répartition claire des charges et travaux

La loi opère un rapprochement certain des baux commerciaux avec les baux d'habitation pour clarifier les droits et obligations respectives des deux parties et mieux protéger le locataire.

Des états des lieux d'entrée et de sortie obligatoires. Pour « améliorer la transparence des relations entre les bailleurs et les locataires », la loi rend obligatoire l'établissement d'un état des lieux établi de manière contradictoire par les deux parties au moment de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution. A défaut d'état des lieux amiable, l'état des lieux est établi par un huissier de justice, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

En absence d'état des lieux, le local sera présumé avoir été reçu mais aussi restitué en bon état : le dépôt de garantie devra donc être intégralement restitué au locataire.

Une liste des taxes et impositions récupérables. Afin de « renforcer la transparence et la prévisibilité des charges », la loi prévoit qu'un inventaire précis et limitatif des charges locatives et impôts revenant à chacune des parties soit annexé au bail et fasse l'objet d'un récapitulatif annuel. Par ailleurs, un décret devra préciser les charges qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputées au locataire. S'il faut attendre cette publication pour tirer des conclusions définitives, il est probable que certaines taxes et impositions ne seront plus récupérables sur le locataire et que les baux qui imposent le paiement par les locataires de tous les frais, taxes et impôts ne seront plus autorisés.

4) Une répartition des travaux mieux définie.

Concernant les charges relatives à l'obligation de délivrance et d'entretien des locaux loués, la loi vient pallier l'imprécision des textes qui permet le transfert de nombreux travaux sur le locataire, en début comme en cours de bail.

Là encore un décret viendra énumérer les travaux pouvant être transférés au locataire, mais on peut imaginer que les gros travaux et ceux rendus nécessaires pour le bon état de la structure de l'immeuble devront demeurer à la charge du bailleur.

5) 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).

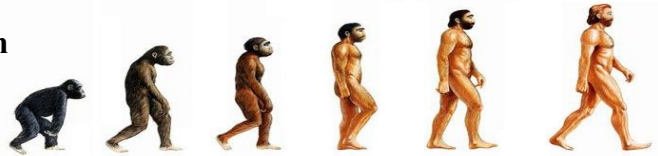
En pratique, si le propriétaire bailleur vend les murs, le locataire commerçant en est informé par lettre recommandée AR et sera prioritaire pour en faire l'acquisition pendant un mois. Un second droit de préférence est prévu si le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux que ce qu'il avait initialement proposé à son locataire.

Entreprise individuelle EIRL SIRET 517 699 617 00018 code NAF 7022 Z

N° TVA intracommunautaire FR 47 517699617

déclaration d'activité en tant que prestataire de formation conformément aux dispositions de l'article R. 6351-6 du code du travail enregistrée sous le N° 11 94 08585 94 auprès du préfet de région d'Ile-de-France

Siège social 32 Rue du 19 mars 1962 – 94500 Champigny sur Marne <http://viguiesm.fr/>



6) Des baux dérogatoires (« précaires ») d'une durée portée de deux à trois ans

Pour différentes raisons, parfois communes (souhaiter tester leur activité sans s'engager dans un bail commercial plus contraignant), propriétaires et locataires peuvent souhaiter échapper aux statuts des baux commerciaux et signer un bail dérogatoire (appelé aussi, à tort, « précaire »), le bail de « vingt-quatre mois maximum ». Pour plus de souplesse, la loi fait passer de deux à trois ans la durée maximale du bail dérogatoire. Comme c'était le cas précédemment :

- les parties ne pourront plus ensuite conclure un nouveau bail dérogatoire pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux ;
- à l'issue du bail dérogatoire, le locataire devra quitter les lieux sauf accord du bailleur ; dans cette hypothèse, il s'opérera un nouveau bail, obligatoirement commercial et de neuf ans.

La réforme des baux commerciaux inquiète certains professionnels de l'immobilier d'entreprise

La loi part d'une bonne intention: soutenir un secteur économique capital mais touché par la crise. Si l'objectif de protection du locataire semble atteint, le texte suscite des critiques. Pas encore de la part des bailleurs particuliers puisque ceux-ci en ignorent encore la portée. En revanche, les professionnels de l'immobilier d'entreprise (de grands groupes qui louent à de grandes enseignes) réagissent et s'inquiètent d'un texte trop favorable aux locataires. Par ailleurs, la limitation de l'augmentation du loyer lors du renouvellement du bail leur fait craindre une baisse de la rentabilité de leurs investissements. De manière générale, la plus grande protection des locataires déplaît aux bailleurs, comme c'est le cas actuellement avec la loi « Alur » pour les baux d'habitation.

Sources :

- [*loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises publiée au JO du 19 juin 2014 ;*](#)
- <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000029101502&categorieLien=id>
- http://www.flf.fr/breves/reforme-des-baux-commerciaux-loi_93.html
- <http://gestiondefortune.com/immobilier/rubriques-immobilier/pierre-papier/3283-loi-pinel,-quelles-mesures.html>
- <http://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/actualites/001012.html>
- <http://vosdroits.service-public.fr/professionnels-entreprises/N10730.xhtml>

Entreprise individuelle EIRL SIRET 517 699 617 00018 code NAF 7022 Z

N° TVA intracommunautaire FR 47 517699617

déclaration d'activité en tant que prestataire de formation conformément aux dispositions de l'article R. 6351-6 du code du travail enregistrée sous le N° 11 94 08585 94 auprès du préfet de région d'Ile-de-France

Siège social 32 Rue du 19 mars 1962 – 94500 Champigny sur Marne <http://viguiesm.fr/>