



LOI PINEL - Baux Commerciaux

Actualité législative publié le 18/08/2014, vu 16262 fois, Auteur : [Landry BAOU](#)

La loi n°2014-626 du 18/06/2014 (dite loi Pinel) modifie de manière substantielle le régime des baux commerciaux, notamment en accroissant de manière conséquente la protection du locataire comme pour apporter plus d'équilibre entre les parties.

Ainsi qu'indiqué en introduction, les changements impliqués par la loi PINEL visent aussi bien (Partie I) les baux dérogeant au statut légal que (Partie II) les baux soumis au statut légal.

PARTIE I – BAUX DEROGEANT AU STATUT LEGAL

SECTION I – Bail de courte durée

Extension de la durée

La durée des baux dérogatoires était jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi PINEL limité à une durée de maximum de 2 ans ; Cette durée est étendue à 3 ans. (**Art. 3, I-1°-a de la loi**).

Conséquences de la fin du bail dérogatoire

A l'issue des trois années susmentionnées, les parties disposeront d'un délai d'un mois pour manifester le désir d'échapper au statut légal des baux commerciaux, alors qu'avant la loi, à l'expiration de la durée maximale du ou des baux dérogatoires, le simple maintien du locataire commercial dans les lieux et sans opposition du bailleur avait pour conséquence la naissance d'un nouveau bail régi par le statut des baux commerciaux (C. com. art. L 145-5, al. 2). Ce bail naissait dès le lendemain du jour de l'expiration du bail dérogatoire.

Par ailleurs, à l'issue de la période maximale, les parties ne pourront « plus » conclure un nouveau bail dérogeant au statut des baux commerciaux pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux (C. com. art. L 145-5, al. 1 modifié ; art. 3, I-1°-b de la loi) contrairement à ce que considère la jurisprudence actuelle.

Cependant, il faut rester prudent car tout n'est pas aussi simple étant donné que cette modification semble laisser subsister certaines interrogations : Quelle est la portée du maintien de l'alinéa 3 de l'article L145-5 qui prévoit notamment qu'à l'expiration de la durée maximale, il s'opère un nouveau bail soumis au statut « en cas de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local » ? La nouvelle rédaction de l'article L 145-5, al. 1 précité laisse-t-elle encore aux parties la possibilité, reconnue jusqu'alors par les tribunaux (Cass. 3^e civ. 5-5-1999 n° 97-19.163 : RJDA 7/99 n° 766 ; Cass. 3^e civ. 2-4-2003 n° 01-14.898 : RJDA 7/03 n° 698), de renoncer au bénéfice du statut et de conclure une nouvelle convention dérogatoire de trois ans maximum ?

Etat des lieux

L'article 3, I-3° de 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, il est établi 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 doit être joint au contrat de bail (C. com. art. L 145-5, al. 5 et 6 nouveaux). Il convient de souligner qu'il s'agit d'un point commun avec les baux soumis au statut dans la mesure où ces derniers sont également soumis à l'obligation de l'état des lieux.

Les nouvelles dispositions en matière de bail dérogatoire s'appliquent aux baux conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014, à l'exception des règles relatives à l'état des lieux : pour les baux dérogatoires conclus avant le 20 juin, ces règles s'appliquent à toute restitution d'un local, dès lors qu'un état des lieux a été établi lors de la prise de possession (art. 3, II et 21 de la loi).

SECTION II - Convention d'occupation précaire

La convention d'occupation précaire qui se caractérise essentiellement et à l'exclusion de tout autre trait par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances indépendantes de la seule volonté des parties (C.com.art. L145-5-1 nouveau ; art. 4 de la loi) trouve une consécration légale alors qu'elle était de création jurisprudentielle.

PARTIE II – BAUX SOUMIS AU STATUT

SECTION I - Application du statut des baux commerciaux aux étrangers

L'article 5 de la loi étend le bénéfice du statut aux étrangers, conséquence d'un arrêt de la Cour de cassation qui a jugé discriminatoire la condition de nationalité exigée du locataire (Cass. 3^e civ. 9-11-2011 n° 10-30.291 : RJDA 3/12 n° 257).

SECTION II - Sanction des clauses contraires au statut (clauses niant le droit au renouvellement, contraire aux règles de révision du loyer, de désécialisation, renouvellement du loyer etc.)

Jusqu'à présent, **les clauses contraires aux règles d'ordre public du statut des baux commerciaux** étaient étrangement soumises à la prescription biennale. C'est à dire que passé le délai de 2 ans, il n'était plus possible d'attaquer ces clauses alors qu'elles devaient pouvoir être indéfiniment attaquables dans la mesure où, étant contraires au statut des baux commerciaux, il était possible de considérer qu'elles n'avaient jamais existées.

Afin de réparer ce paradoxe, la loi modifie la sanction attachée à ces clauses qui sont désormais **réputées non écrites** (C. com. art. L 145-15 modifié ; art. 6, I et II-1° de la loi). Ce texte fait complètement sens eu égard aux fait que ces clauses n'ayant pas d'existence, aucune prescription ne court à leur égard.

SECTION III - Loyer du bail commercial

Indice de référence des loyers

Actuellement, les parties à un bail commercial peuvent choisir entre trois indices pour indexer le loyer : l'indice du coût de la construction (ICC – pour tout type d'activité), l'indice des loyers commerciaux (ILC – activités commerciales ou artisanales), et l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT – activités tertiaires).

Pour les contrats conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre prochain seuls pourront être choisis l'ILC et l'ILAT, chacun pour le domaine qu'il couvre. (article L145-34 et L145-38 du code de commerce).

Pour les contrats en cours faisant référence à l'ICC, les parties devront se mettre en conformité avec la loi en lui substituant l'un de ces deux indices lors du prochain renouvellement et non pas lors de la prochaine révision comme il aurait pu sembler.

En dépit de ces modifications, le recours à l'ICC demeurera possible dans certains cas; la loi n'empêche pas de faire référence à cet indice, notamment en cas de révision du loyer en application d'une clause d'échelle mobile (C. com. art. L 145-39).

Loyer des baux révisés et renouvelés

La loi introduit un « mécanisme de lissage » (en réalité un plafonnement du déplafonnement) de l'augmentation du loyer résultat d'un déplafonnement, qui s'appliquera aux baux conclus ou renouvelés à compter du 1

er septembre 2014. La variation du loyer révisé ou du bail renouvelé ne pourra pas « conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente » (art. L 145-34, L 145-38 et L 145-39 modifiés ; art. 11 de la loi).

Ce mécanisme sera mis en œuvre :
lors du **renouvellement** du bail :

- en cas de modification notable des éléments constitutifs de la valeur locative mentionnés aux 1° à 4° de l'article L 145-33, c'est-à-dire en cas de modification affectant les caractéristiques du local, la destination des lieux, les obligations des respectives des parties et les facteurs locaux de commercialité;
- lorsque les parties auront conclu un bail d'une durée supérieure à 9 ans ; *(le but étant d'éviter que les propriétaires ne proposent que ce type de baux lesquels bénéficient de fait d'un déplafonnement.)*

lors de la **révision** :

- lorsque la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité aura entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative ;
- lorsque le bail sera assorti d'une clause d'échelle mobile et que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart.

Date de prise d'effet du loyer du bail révisé

La révision triennale du loyer du bail commercial pouvait être demandée par le bailleur à tout moment à l'issue de l'échéance des trois ans (C. com. art. L 145-38). Si comme le prévoit l'article R 145-20 du Code de commerce le loyer révisé n'est dû qu'à compter de la date de la demande du bailleur, les parties pouvaient toutefois prévoir une clause contraire donnant à la révision un effet rétroactif emportant ainsi de lourdes conséquences financières pour le locataire.

Depuis le 20 Juin dernier, l'article L 145-38 du Code de commerce précisant désormais que la révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision (C. com. art. L 145-38 modifié ; art. 12 de la loi).

Contentieux des loyers

La loi étend la compétence des commissions départementales de conciliation aux loyers révisés ainsi qu'aux charges et travaux (C. com. art. L 145-35 modifié ; art. 10 de la loi) alors que jusqu'à ce jour elles ne pouvaient connaître que des litiges relatifs à la fixation du loyer du bail renouvelé.

SECTION IV - Charges, impôts et taxes

L'encadrement de l'impôt correspond à une réelle nouveauté compte tenu de l'absence de textes sur la question au paravant, étant précisé que ces nouvelles **dispositions sont d'ordre public** même si leur **entrée vigueur reste soumise à l'entrée en vigueur d'un décret.** (C. com. art. L 145-15).

Tout contrat de bail devra comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donnera lieu à un **état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire** dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur devra informer le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Par ailleurs, **lors de la conclusion du bail puis tous les trois ans**, le bailleur devra communiquer à chaque locataire un état **récapitulatif des travaux** qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage d'effectuer dans les trois ans, assorti d'un budget prévisionnel.

Dans les centres commerciaux, ou tout autre ensemble immobilier similaire, le contrat de bail devra préciser la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble, laquelle est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire devra correspondre strictement à la surface de local occupée par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation des locaux loués, étant précisé qu'il semblerait que les réserves puissent entrer dans le décompte.

En cours de bail, le bailleur sera tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret précisera quels sont les charges, impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne pourront pas être imputés au locataire.

SECTION V- Résiliation d'un bail commercial

La faculté de résiliation triennale du locataire n'est plus une option mais une **obligation dans les baux d'une durée de 9 ans**. Quant aux baux de plus de 9 ans ou les baux à usage uniquement de bureau, la résiliation triennale du locataire est reconnue d'office sauf disposition contraire des parties.

Par ailleurs, en cas de décès du locataire, et à compter des successions ouvertes depuis le 20 Juin 2014, l'article 2, 2° de la loi reconnaît à ses ayants droit la faculté de donner congé à tout moment pendant le cours du bail, sans attendre l'expiration d'une période triennale (C. com. art. L 145-4, al. 4 modifié) mais sous réserve de respecter le préavis de 6 mois.

SECTION VI - Conditions de forme d'un congé commercial

Alors qu'antérieurement à la loi PINEL le congé ne pouvait être donné que par acte extrajudiciaire, depuis la loi PINEL, le **congé peut également être donné par lettre recommandée AR, au libre choix de chacune des parties** (art. 20 de la loi ; art. L 145-9, al. 5 modifié) alors que le renouvellement du bail demeure strictement notifié par acte extrajudiciaire.

SECTION VI - Sort du bail en cas de scission de la société locataire

En cas de transformation, et nonobstant toute disposition contraire du bail commercial, ce dernier est transmis à la société bénéficiant de l'opération de transformation. Ainsi, en cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif, le bail est transmis, à la société issue de la fusion ou à la société bénéficiaire de l'apport (C. com. art. L 145-16, al. 2).

SECTION VIII - vente d'un location commercial

droit de préférence du locataire commercial

A l'instar de ce qui est prévu au profit du locataire d'un logement d'habitation, la loi PINEL met en place un **droit de préférence pour le locataire commercial** en cas de vente du local commercial dans lequel il exploite son fonds de commerce. Ce droit s'appliquera à **toute cession d'un local commercial à compter du 1^{er} décembre 2014**. Malheureusement, cette disposition n'étant **pas d'ordre publique**, les parties pourront y déroger étant précisé que ce droit ne s'appliquera pas non plus dans les cas suivants:

- de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,
- de cession unique de locaux commerciaux distincts,

- de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial,
- de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux,
- de cession d'un local au conjoint du bailleur ou encore à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

Il résulte de ce qui précède que, tout propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal souhaitant vendre celui-ci, devra préalablement informer le locataire dudit local par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR), ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du locataire (C. com. art. L 145-46-1, al. 1^{er} nouveau).

A compter de la réception de l'offre de vente, le locataire dispose d'un délai d'1 mois afin de se prononcer ; s'il accepte, il disposera à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente ou de 4 mois s'il notifie son intention de recourir à un prêt, la réalisation du contrat de vente étant soumise à l'acceptation de la demande de prêt.

Clause de garantie entre cédant et cessionnaire

En vertu de la Loi PINEL, dès lors que la cession d'un bail ou d'un fonds de commerce s'accompagne d'une **clause de garantie** aux termes de laquelle le cédant se porte caution solidaire du paiement du loyer par le cessionnaire, **le bailleur est tenu d'informer le cédant du défaut de paiement du loyer par le locataire cessionnaire dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle le paiement est dû**, étant précisé que la durée de garantie est maintenant limitée à 3 ans à compter de la cession du bail ou du fonds de commerce.(C. com. art. L 145-16-1 nouveau ; art. 7 de la loi).

Cession en cas de procédure collective du locataire

Désormais, lorsqu'un bail commercial figure dans le plan de cession, le tribunal peut, dans le jugement arrêtant le plan, autoriser le repreneur à adjoindre à l'activité prévue par le contrat des activités connexes ou complémentaires (C. com. art. L 642-7, al. 4 nouveau ; art. 15 de la loi).

SECTION IX - Droit de préemption des communes

Les communes qui ont délimité un **périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité** disposent, à l'intérieur de celui-ci, d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de **baux commerciaux**, de **fonds artisanaux** ou de **commerces**, à charge pour elles de rétrocéder le bail ou le fonds à une entreprise inscrite au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné (C. urb. art. L 214-1 s.).

La loi modifie l'article L 145-2, II du Code de commerce afin de sécuriser l'exercice du droit de préemption commercial par les communes pendant la période intermédiaire de deux ans dont elles disposent pour **rétrocéder** le fonds ou le bail, délai qui peut désormais être porté à trois ans lorsque le fonds de commerce ou le fonds artisanal est mis en location-gérance (C. urb. art. L 214-2 modifié ; art. 17 de la loi).

Contrairement à ce qui était prévu par le passé, désormais, en cas d'exercice du droit de préemption sur un bail commercial, un fonds artisanal ou un fonds de commerce, le **bail** du local ou de l'immeuble demeure **soumis au statut des baux commerciaux** (art. 1^{er} de la loi).