

## **LES GRANDS CHANGEMENTS DE LA LOI PINEL DU 18 JUN 2014 PORTANT SUR LES BAUX COMMERCIAUX**

On rappellera les grands points de modification de la Loi PINEL :

### **I – SUPPRESSION QUASI GENERALISEE DE LA DUREE FERME POUR EMPECHER AU PRENEUR DE RENONCER A SA FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE**

Le législateur a souhaité à ce que le preneur ne puisse plus renoncer à sa faculté de résiliation triennale pour que les baux soient uniquement des baux de 3 / 6 / 9 ans.

Le bailleur doit être quant à lui engagé pour 9 ans.

Demeurent uniquement les facultés de résiliation triennale exceptionnelle reconnues par les articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24.<sup>1</sup>

Il est toutefois toujours possible d'envisager la faculté de résiliation anticipée dans le cas des baux conclus pour plus de 9 ans :

- Pour les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation (locaux monovalents mentionnés à l'article R.145-10 du Code de Commerce...)
- Pour les baux des locaux à usage exclusif de bureaux, c'est-à-dire assurément ceux visés à l'article R.145-11 du Code de Commerce.

---

**Article L.154-18 :** Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail pour construire ou reconstruire l'immeuble existant, à charge de payer au locataire évincé l'indemnité d'éviction prévue à [l'article L. 145-14](#). Il en est de même pour effectuer des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu aux [articles L. 313-4](#) et [L. 313-4-2](#) du code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audits articles. Toutefois, le bailleur peut se soustraire au paiement de cette indemnité en offrant au locataire évincé un local correspondant à ses besoins et possibilités, situé à un emplacement équivalent. Le cas échéant, le locataire perçoit une indemnité compensatrice de sa privation temporaire de jouissance et de la moins-value de son fonds. Il est en outre remboursé de ses frais normaux de déménagement et d'emménagement. Lorsque le bailleur invoque le bénéfice du présent article, il doit, dans l'acte de refus de renouvellement ou dans le congé, viser les dispositions de l'alinéa 3 et préciser les nouvelles conditions de location. Le locataire doit, dans un délai de trois mois, soit faire connaître par acte extrajudiciaire son acceptation, soit saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à [l'article L. 145-58](#). Si les parties sont seulement en désaccord sur les conditions du nouveau bail, celles-ci sont fixées selon la procédure prévue à [l'article L. 145-56](#).

**Article L145-21 :** Le propriétaire peut également différer pendant une durée maximum de trois ans le renouvellement du bail, s'il se propose de surélever l'immeuble et si cette surélévation rend nécessaire l'éviction temporaire du locataire. Celui-ci a droit, dans ce cas, à une indemnité égale au préjudice subi sans pouvoir excéder trois ans de loyer.

## **II – FACULTE DU CONGE POUR LES AYANTS DROITS DU PRENEUR DECEDE OU INVALIDE**

Pour la première fois, les héritiers du preneur décédé peuvent donner congé à tout moment moyennant un préavis de 6 mois donné pour le dernier jour du trimestre civil à l'instar d'un locataire bénéficiant d'une pension d'invalidité ou ayant demandé à faire valoir ses droits à la retraite plutôt que de devoir attendre la prochaine échéance triennale en pure perte s'ils ne peuvent pas exploiter ou faire exploiter le fonds.

## **III - LES MODIFICATION DES FORMES DE CONGE (L.145-9)**

L'article 20 de la Loi ajoute la faculté de donner congé par « *lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour acte extra judiciaire, au libre choix de chacune des parties* ».

Attention, on observe que le texte ne permet pas l'usage de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ni pour la demande de renouvellement du preneur, ni pour la réponse à cette demande de renouvellement de la part du bailleur.

On rappellera toutefois que l'article 651 du Code de Procédure Civile prévoit que « *la notification peut toujours être faite par voie de signification, c'est-à-dire par acte extra judiciaire alors même que la loi l'aurait prévu sous une autre forme.* »

## **IV – MODIFICATION DU REGIME DES BAUX DEROGATOIRES ARTICLE 3 DE LA LOI**

Le bail dérogatoire ne peut être conclu **que s'il s'agit d'un bail initial** : « ***lors de la conclusion initiale d'un bail***, les parties peuvent convenir de déroger au présent chapitre à condition... ».

La durée globale du bail dérogatoire ou des baux successifs se trouve portée à 3 ans. On peut donc penser pouvoir dans le cadre de cette durée envisager plusieurs contrats successifs.

A l'issue de la période de 3 ans, les parties peuvent désormais conclure un nouveau bail dérogatoire pour l'exploitation d'un autre fonds dans les mêmes locaux, de même qu'elles pourraient conclure un nouveau bail dérogatoire pour exploiter le même fonds dans un autre local.

Enfin, la loi instaure une faculté de repentir au profit de chacune des parties pendant le délai d'un mois suivant l'expiration du délai du bail dérogatoire.

Rien n'est changé à la possibilité pour chacune des parties de donner congé avant le terme du bail dérogatoire, comme l'exigeait jusqu'avant la jurisprudence de la Cour de Cassation de la part du bailleur, ou pour le preneur de quitter les lieux.

Toutefois en l'absence d'un tel congé et de libération des locaux, les parties disposeront encore d'un délai d'un mois pour s'opposer à la formation d'un bail statutaire, le locataire en quittant les lieux sans que l'existence d'un bail de 9 ans puisse lui être imposé, le bailleur en notifiant un acte par lequel il manifesterait son intention de ne pas voir le maintien dans les lieux du preneur au-delà du terme, donner naissance à un bail statutaire et lui fera sommation d'avoir à quitter les lieux.

Enfin, comme pour le bail statutaire, la loi oblige désormais l'établissement d'un état des lieux tant à l'entrée qu'à la sortie du locataire contradictoirement ou amiablement par les parties pour par un tiers mandaté par elle et joint au contrat de location.

A défaut de pouvoir être établi dans ces conditions (amicalement et donc gratuitement) il le sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et aux frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Cependant on relève que le texte ne dit pas qu'à défaut d'absence d'état des lieux le Bailleur ne pourra pas se prévaloir de la présomption de bon état de l'article 1731 du Code Civil.

## **V - CREATION D'UN ARTICLE L.145-5-1 DE LA LOI : DEFINITION DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE**

L'article L.145-5-1 a exclu la convention d'occupation précaire du régime des baux commerciaux en adoptant la définition qui avait déjà été donnée par la jurisprudence de la Cour de Cassation depuis 2003.

La convention d'occupation précaire est la convention qui se caractérise, quelle que soit sa durée par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstance particulière indépendante de la volonté des parties. Cela peut être ainsi le cas de l'attente de la délivrance d'un permis de construire

## **VI - EXTENSION DE LA COMPETENCE DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION**

La compétence de la commission est élargie puisque désormais « *les litiges nés de l'application des articles L.145-34 et L.145-38 ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux peuvent être soumis à une commission départementale de conciliation* ».

A ce jour la Cour de Cassation a toujours décidé que la saisine de la commission n'était pas obligatoire si aucune partie ne la revendiquait, ce caractère facultatif semble être confirmé par la loi puisque s'agissant des litiges le verbe « *pouvoir* » est employé.

## **VII - MODIFICATION DES REGLES RELATIVES A LA FIXATION DU LOYER REVISE OU RENOUEVELE**

Une des nouveautés les plus importantes dans la loi est la suppression de l'indice du coût de la construction comme indice de référence de droit commun, seuls sont autorisés désormais l'indice des loyers commerciaux et l'indice des loyers des activités tertiaires.

On rappellera toutefois qu'aux termes de l'article L.112-2 du Code monétaire et financier, l'indice du coût de la construction demeure réputé en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti.

Dans tous les cas où le loyer ne va pas être fixé en application de la variation de l'indice choisi on se retrouvera dans un mode de fixation normalement prévu (tant par l'article L.145 34 que par l'article L.145-38), c'est-à-dire dans les cas :

- Modification notable des quatre premiers éléments de la valeur locative (L.145-34),
- Dans le cas de modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative (L.145-38),
- Dans le cas d'une variation de plus de 25 % du loyer à raison du jeu de la clause d'échelle mobile,

**Dans ces cas, le loyer ne pourra évoluer à l'occasion du renouvellement de la révision que d'une manière contenue, c'est-à-dire à raison de 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.**

Cette notion d'année précédente a suscité beaucoup d'interrogations, s'agit-il d'une année civile ou d'une année calendaire ? Le texte énonce que la variation qui découle du déplafonnement ou de la révision ne peut conduire à des augmentations supérieures pour une année à **10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.**

**Exemple** : Le dernier loyer s'établit à 10.000 € et la valeur locative est fixée à 23.000 €, le loyer augmentera chaque année de manière fixe :

- Première année : 11.000 €
- Deuxième année : 12.000 €
- Troisième année : 13.000 €
- Quatrième année : 14.000 €
- Cinquième année : 15.000 €
- Sixième année : 16.000 €
- Septième année : 17.000 €
- Huitième année : 18.000 €
- Neuvième année : 19.000 €.

La durée du bail à renouveler ne va donc pas suffire à atteindre la valeur locative évaluée 9 années auparavant.

## **VIII - EFFET NON RETROACTIF DE LA DEMANDE DE REVISION**

L'article L.145-38 du Code de Commerce dispose « *la révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision* ».

## **IX - CREATION D'UN DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR**

Dans la section 7 de l'article 145-46-1 stipule qu'en cas de vente du local à usage commercial ou artisanal, un droit de préemption au profit du locataire dans le but d'assurer la pérennité de son activité a été mis en place. Toutefois la préemption des locaux à usage industriel a été exclue.

La notification faite au locataire doit à peine de nullité indiquer le prix et les conditions de la vente et vaut offre de vente à son profit, le preneur disposera d'un délai d'un mois pour se prononcer et s'il accepte d'acquérir il dispose à compter de la date d'envoi de sa réponse d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente.

Les exceptions sont les suivantes :

- Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,
- Cession unique de locaux commerciaux distincts (pouvant dépendre de plusieurs sites différents, opération connue sous le nom de vente de portefeuille),
- Cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial afin de ne pas faire obstacle à la réunion des locaux sous une même propriété,
- Cession globale d'un immeuble comportant des locaux commerciaux afin de ne pas obliger à sa diffusion,
- Cession d'un local au conjoint du bailleur ou à un ascendant ou à un descendant du bailleur ou de son conjoint.

## **X - REGIME DES BAUX PROFESSIONNELS**

Les baux professionnels sont également saisis par l'obligation d'état des lieux d'entrée et de sortie ainsi que par l'état des lieux intermédiaire au moment de chaque prise de possession des locaux par un locataire.

## **LES NOUVELLES DISPOSITIONS SUR LES CHARGES**

### **I - L'ARTICLE L.145-40-2 DU CODE DE COMMERCE**

Le législateur a créé un nouvel article dans le Code de Commerce qui a vocation à permettre au locataire d'être mieux informé des charges dont il sera redevable et également tend à interdire certains transferts.

On attend le Décret en Conseil d'Etat qui devra fixer les modalités d'application du présent article et devra notamment préciser les charges qui ne peuvent être répercutées sur le preneur.

Un projet de Décret a d'ailleurs été proposé par plusieurs fédérations de bailleurs mais à ce stade il ne s'agit que d'un projet.

Attention l'article L.145-40-2 est une disposition d'ordre public et en conséquence aucune clause du bail ne pourra y déroger.

Concernant l'application de la loi dans le temps, la nouvelle disposition sur les charges sera applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014.

Cependant l'article L.145-40-2 du Code de Commerce renvoie à un Décret d'application pour fixer ces modalités et en conséquence son application est nécessairement remportée.

Le projet de Décret prévoit d'ailleurs une entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

### **II – NOUVELLE OBLIGATION DU BAILLEUR**

#### **1/ Obligation d'information, inventaire des charges, impôts et taxes et redevances :**

Le bailleur doit prévoir un inventaire précis des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées au bail avec l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

La loi ne précise pas si cette liste doit être mentionnée dans les clauses du bail ou en annexes, les travaux préparatoires de la loi semblent plutôt opter pour le joindre en annexes.

Les catégories des charges pourraient être notamment les suivantes :

- Les fluides,
- Les taxes,
- Les impôts et contribuables,
- Les assurances de l'immeuble,
- Les frais de maintenance et d'entretien,
- Les travaux,
- Les frais administratifs.

L'article L.145-40-2 impose également que soit fait mention d'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

Deux possibilités seront offertes aux rédacteurs des baux :

- a) Prévoir une liste exhaustive de l'ensemble des charges, dans ce cas rédiger une annexe sur un document Excel,
- b) Prévoir la liste du locataire et ensuite stipuler que toutes les autres charges seront assumées par le bailleur.

## **2/ Sur l'information des travaux réalisés et à réaliser**

L'article L.145-40-2 du Code de Commerce impose une obligation spécifique concernant les travaux que le bailleur souhaite dans les locaux loués dans l'immeuble :

*« Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire : un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel »*

Cette nouvelle obligation -contraignante pour le bailleur car il va devoir préparer un programme des travaux qu'il réalisera dans les trois années à venir- appelle les observations suivantes :

- Elle ne concerne que les travaux et non les autres charges et taxes dont le preneur est tenu aux termes de la clause du bail.

A défaut de précision, tous les travaux semblent concernés, menus et grosses réparations, mises en conformité etc...

Le formalisme n'est pas prévu dans le texte et donc il suffit d'annexer la liste des travaux à venir.

Par précaution il est préférable de préciser dans le bail que le bailleur aura la faculté discrétionnaire de réaliser ou non ces travaux listés.

Il faudra prévoir un estimatif, ce qui signifie que des devis devront être réalisés.

La question sera la sanction si le bailleur réalise des travaux non prévus dans la liste communiquée, la Doctrine semble indiquer que s'il s'agit de travaux urgents pour sauvegarder l'immeuble ou les locaux loués qui ont été rendus nécessaires par un trouble qui n'existait pas lors de la transmission de l'état prévisionnel on peut admettre que le bailleur pourra, si le contrat le prévoit, transférer cette charge sur le locataire. Il en est de même pour les travaux de mise en conformité. Ainsi il faudra étudier le fait générateur des travaux.

A ce jour le projet du Décret est rédigé comme suit : *« la liste des travaux réalisés au cours des trois derniers exercices et leur coût ainsi que le budget prévisionnel des travaux dont la réalisation est envisagée dans les trois années suivantes sont communiqués au locataire dans les deux mois qui suivent chaque échéance triennale. Le bailleur communique à la demande du locataire tout document justifiant le montant de ces travaux. »*

### **3/ Obligation d'information en cours de bail**

Le bailleur devra informer son locataire tous les trois ans des travaux qu'il entend réaliser dans les trois années à venir : *« lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire : 1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel. »*

Sur le terrain des charges, taxes et accessoires qui sont imputés au bailleur par le locataire il est prévu :

- L'inventaire de la catégorie de charge dont il a été question précédemment *« donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire »*. Cet article semble faire référence à la régularisation annuelle des charges lorsqu'elles sont facturées ou réelles.

### **III - SUR LES CHARGES NON IMPUTABLES AU LOCATAIRE :**

Attention le nouvel article L.145-40-2 précise que la liste des catégories de charges est limitative de sorte que les bailleurs ne pourront plus en conséquence préciser que la liste n'est pas exhaustive, et la loi du 18 juin 2014 a apporté une dérogation à la liberté contractuelle en refusant certains transferts de charges au détriment du preneur et sans dérogation possible.

L'article L.145-40-2 précise qu'un Décret en Conseil d'Etat mentionnera : *« les charges, les impôts, taxes et redevances qui en raison de leur nature ne peuvent être imputée au locataire et les modalités d'information du preneur. »*

Le projet de décret refuse les imputations suivantes sur le locataire : *« les travaux et grosses réparations visés à l'article 606 du Code Civil y compris les honoraires qui sont liés à ces travaux et grosses réparations à l'exception de travaux d'embellissement excédent le cout de remplacement à l'identique. »*



#### **IV – REGIME SPECIFIQUE DES CHARGES DES ENSEMBLES IMMOBILIERS :**

L'article L.145-40-2 du Code de Commerce prévoit des dispositions spécifiques concernant les « ensembles immobiliers comportant plusieurs locataires ».

Les travaux préparatoires semblent également faire état d'immeuble en copropriété.

Il est prévu pour ce type de biens immobiliers une telle répartition des charges en fonction de la surface exploitée.

Au cours des débats devant l'Assemblée Nationale il avait été proposé de faire référence aux tantièmes qui concernent essentiellement les copropriétés, cette proposition n'a pas été retenue.

Le régime spécifique est le suivant :

- Le bail doit préciser la répartition des charges ou du cout des travaux entre les différents locataires occupant l'ensemble immobilier. Dans le cadre d'une copropriété il suffira le plus souvent de transmettre le règlement.
- La répartition est fonction de la surface exploitée, s'agissant d'une règle d'ordre public. Cette précision pose davantage de difficulté notamment, ce mécanisme se marie parfaitement avec un paiement des charges au réel. Mais il arrive parfois que les parties négocient un forfait de charges qui a pour particularité d'être intangible et qui ne dépend pas des dépenses réalisées.

La nouvelle loi ne devrait cependant pas invalider le forfait, ces dispositions ne seront tout simplement pas applicables dans une telle hypothèse puisque dans ce cas là le bail se trouve en dehors du régime au réel.

- Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire doit correspondre strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires de la chose louée.
- En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tous éléments susceptibles de modifier la répartition des charges entre locataire.

***THE END***