

Les locataires mieux protégés avec les nouvelles règles du bail commercial



© 2014 Les Echos Publishing

Encadrement du loyer

Parmi les mesures relatives à l'encadrement du loyer, la suppression de l'ICC comme indice de référence pour calculer l'évolution du loyer constitue la principale nouveauté.

Suppression de l'ICC comme indice de référence

Pour rappel, la hausse du loyer en cours de bail ou lors de son renouvellement est plafonnée : elle ne peut pas excéder la variation de l'indice trimestriel de référence prévu au contrat.

Changement majeur introduit par la loi Pinel, depuis le 1^{er} septembre 2014, l'indice du coût de la construction (ICC) ne peut plus être utilisé, pour les baux conclus ou renouvelés à compter de cette date, comme indice de référence servant au calcul de l'évolution du loyer lors de sa révision triennale et lors du renouvellement du bail. Il doit être remplacé par l'indice des loyers commerciaux (ILC) pour les activités

commerciales et artisanales et par l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) pour les activités tertiaires, comme son nom l'indique. Indices légèrement plus favorables aux locataires, qui pouvaient, auparavant, être choisis par les parties comme indices de référence mais de manière facultative.

Précision : bailleurs et locataires pourront toujours avoir recours à l'ICC dans une clause d'échelle mobile, qui permet d'indexer, en général annuellement, le loyer sur la variation de l'indice de référence mentionné dans le contrat.

Lissage du déplafonnement des loyers

Par ailleurs, dans certains cas, le bailleur peut fixer le loyer à la valeur locative, indépendamment de l'évolution de l'indice de référence (on parle de « loyer déplafonné »). Afin d'éviter des augmentations excessives, la loi nouvelle impose, depuis le 1^{er} septembre, un étalement dans le temps de l'augmentation du loyer due à un déplafonnement, dans la limite de 10 % par an par rapport au dernier loyer. L'augmentation étant donc, le cas échéant, lissée sur plusieurs années jusqu'à atteindre le montant fixé résultant du plafonnement.

Précision : en cours de bail, le nouveau mécanisme d'encadrement de la hausse du loyer s'appliquera en cas de révision du loyer fixé à la valeur locative du fait d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative, ou du fait d'une variation de plus de 25 % du loyer par le jeu d'une clause contractuelle d'indexation. Par ailleurs, cet encadrement s'appliquera également lors de la fixation du loyer du bail renouvelé en cas de modification notable des éléments constitutifs de la valeur locative ou en

présence d'une durée contractuelle supérieure à 9 ans.

À noter que ce mécanisme de lissage ne s'appliquera pas aux baux à usage exclusif de bureaux, aux baux de locaux monovalents et aux baux d'une durée supérieure à 12 ans.

Demande de révision du loyer sans effet rétroactif

Autre nouveauté de la loi concernant les loyers des baux commerciaux, la révision du loyer prend désormais effet à compter de la date de la demande de révision, les parties ne pouvant plus prévoir, comme elles pouvaient le faire auparavant, de donner à la révision un effet rétroactif.

Établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie

Un état des lieux d'entrée et de sortie doit désormais être établi et joint au bail.

Un état des lieux d'entrée et de sortie doit désormais être établi par le bailleur et le preneur ensemble et joint au contrat de bail (ou conservé ensemble par chacun d'eux). À défaut d'accord entre eux, l'état des lieux doit être établi par huissier, à frais partagés. D'application immédiate, ces règles s'imposent à tous les baux conclus ou renouvelés à compter du 20 juin 2014, mais aussi à ceux conclus avant cette date, un état des lieux de sortie devant, pour ces derniers, être fait lorsqu'un état des lieux d'entrée a été dressé.

Précision : à défaut d'établissement d'un état des lieux d'entrée, le bailleur ne pourra pas se prévaloir de la présomption instaurée par la loi selon laquelle « le preneur est présumé avoir reçu [les locaux] en bon état de réparations

locatives, et doit les rendre comme tels, sauf la preuve du contraire ».

Répartition des charges entre bailleur et locataire et état des travaux

Le bail doit également comporter un inventaire précis et limitatif répartissant les charges, les impôts, les taxes et les redevances liés au bail qui incombent au locataire.

Autre modification majeure du régime des baux commerciaux, la loi impose dorénavant d'insérer au contrat de bail un inventaire précis et limitatif répartissant les charges, les impôts, les taxes et les redevances liés au bail qui incombent au locataire et au bailleur. Sachant qu'un décret à paraître fixera les charges, impôts, taxes et redevances qui ne pourront pas être mis à la charge du locataire.

En outre, le bailleur doit adresser au locataire un état récapitulatif annuel de ces charges, impôts et taxes. Et en cours de bail, il doit l'informer des nouveaux impôts, taxes et charges.

Par ailleurs, lors de la conclusion ou du renouvellement d'un bail à compter du 1^{er} septembre 2014, puis tous les 3 ans, le bailleur doit transmettre au locataire :

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

Précision : dans un ensemble immobilier comptant plusieurs

locataires, le bail doit préciser la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires.

Droit de préférence accordé au locataire

Bientôt, en cas de projet de vente du local par le bailleur, celui-ci devra en informer son locataire en priorité et lui adresser une offre de vente.

À compter du 18 décembre 2014, en cas de projet de vente du local par le bailleur, celui-ci devra en informer son locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé, en précisant, à peine de nullité, le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du locataire. Celui-ci disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. S'il l'accepte, il devra réaliser la vente dans le délai de 2 mois à compter de l'envoi de sa réponse au bailleur (ou de 4 mois s'il recourt à un prêt).

Dans le cas où le bailleur décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire devra, lorsque le bailleur n'y aura pas préalablement procédé, notifier au locataire, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette offre de vente sera valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée dans ce délai sera caduque. Mais si le locataire l'accepte, il devra réaliser la vente dans le délai de 2 mois à compter de l'envoi de sa réponse au bailleur (ou de 4 mois s'il recourt à un prêt).

Précision : ce droit de préférence ne s'appliquera pas en cas de cession d'un local au conjoint du bailleur ou à un

ascendant ou descendant du bailleur ou de son conjoint. Il ne s'appliquera pas non plus en cas de vente unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, ni de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.

Aménagement des règles relatives à la résiliation et à la cession du bail

Sauf exceptions, le locataire peut désormais rompre son bail au bout de 3 ans, sans qu'une clause du contrat puisse le lui interdire.

Auparavant, le locataire pouvait rompre le bail au bout de 3 ans, sauf si une clause du contrat le lui interdisait. Désormais, une telle clause n'est plus valable sauf pour les baux de plus de 9 ans, les baux de locaux monovalents et les baux à usage de bureaux ou d'entrepôts.

Autre changement notable, locataires et bailleurs peuvent dorénavant donner congé soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dernière faculté qui n'était, jusqu'alors, pas prévue par la loi.

Par ailleurs, loi a réduit à 3 ans, à compter de la cession du bail, la durée pendant laquelle le bailleur peut faire jouer la clause de garantie solidaire qui a été prévue au contrat (clause qui impose au locataire cédant le paiement du loyer en cas de défaillance du locataire repreneur). Auparavant, cette clause n'avait pas de durée limitée.

En outre, le bailleur devra informer le locataire cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un

mois à compter de la date à laquelle les sommes auraient dû être versées.

Enfin, en cas de cession du bail opérée dans le cadre de la liquidation judiciaire de l'entreprise du locataire, le tribunal de commerce peut désormais autoriser le repreneur à adjoindre à l'activité prévue au contrat des activités connexes ou complémentaires afin de faciliter la reprise du local.

© 2014 Les Echos Publishing