

NEWSLETTER 2014-7

LA REFORME DES BAUX COMMERCIAUX



Sommaire

Nouveaux délais de congé pour certains baux

Forme des congés (article L.145-9 du Code de Commerce)

Bail dérogatoire (article L.145-5 du Code de Commerce)

Les Convention d'occupation précaire (article L.145-5-1 du Code de Commerce)

Les dispositions concernant le loyer

L'état des lieux (article L.145-40-1 du Code de Commerce)

L'inventaire des charges et impôts et l'obligation d'information du preneur

Les autres dispositions

Le titre 1er de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative au commerce, à l'artisanat et aux petites entreprises (dite Loi Pinel) est consacré à l'adaptation du régime des baux commerciaux.

Le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 pris pour son application a été publié le 5 novembre 2014.

Cette réforme n'a pas entraîné de révolution dans le statut des baux commerciaux. Elle a cependant introduit d'importantes nouveautés et plusieurs précisions ou clarifications que les praticiens des baux devront intégrer, notamment dans le cadre de la rédaction des nouveaux baux.

Seules les dispositions modifiées des articles L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 à R.145-33 du Code de Commerce les plus importantes sont examinées ci-après..

1 - Nouveaux délais de congé pour certains baux

La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans. Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de Commerce.

La loi a introduit la possibilité de prévoir des délais différents pour certains types de baux :

- Les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans,
- Les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation,
- Les baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du code général des impôts.

Date d'application : 18 juin 2014

2 - Forme des congés (article L.145-9 du Code de commerce)

Le congé peut désormais être donné par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extra judiciaire au libre choix de l'une ou l'autre des parties.

Le décret précise que la date du congé donné par LAR est celle de la première présentation de la lettre (R.145-1-1 du Code de Commerce).

Date d'application : 18 juin 2014

3 - Bail dérogatoire (article L.145-5 du Code de commerce)

Jusqu'à présent, le bail dérogatoire avait une durée maximale de deux (2) ans. Elle est désormais portée à **trois (3) ans** (article L.145-5 du Code de Commerce).

Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger à cette règle à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans.

A l'expiration de cette durée (3 ans), les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.

Si, à l'expiration de cette durée, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance, le preneur reste et est laissé en possession, un nouveau bail entre en application dont l'effet est réglé par les dispositions du Code de Commerce.

La loi crée une sorte de « délai d'action » qui est laissé au bailleur pour qu'il réagisse pendant le délai d'un mois à compter de la fin du bail dérogatoire.

Si le preneur reste en possession au-delà d'un mois à compter de la fin du bail dérogatoire, il bénéficie alors du bail soumis au statut des baux.

En outre, la loi impose désormais l'établissement d'un état des lieux lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution dans le cadre d'un bail dérogatoire.

Cet état des lieux doit être obligatoirement joint au contrat de location établi par les deux parties et à défaut par un huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Date d'application : baux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014.

ATTENTION : Les dispositions nouvelles de l'article L. 145-5 concernant l'état des lieux s'appliquent aux baux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi, et à toute restitution d'un local dès lors qu'un état des lieux a été établi lors de la prise de possession.

4 - Les Convention d'occupation précaire (article L.145-5-1 du Code de Commerce)

Le régime juridique et la définition de la convention d'occupation précaire excluant l'application du régime des baux commerciaux ou locaux pour lesquels la convention est qualifiée de précaire, sont désormais définis par la loi.

La convention d'occupation précaire se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison des circonstances indépendantes de la seule volonté des parties.

Une convention d'occupation précaire ne peut donc être conclue qu'en caractérisant les circonstances indépendantes de la seule volonté des parties.

Application : immédiate pour toute nouvelle convention signée depuis le 18 juin 2014.

5 - Les dispositions concernant le loyer

Suppression de l'indice du coût de la construction

L'article L.145-34 du Code de Commerce supprime la possibilité d'utiliser l'indice du coût de la construction pour la révision du loyer. Désormais, seul l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou l'indice des activités tertiaires est (ILAT) applicable.

Application : baux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014.

Le nouveau plafonnement des loyers

Un nouveau mécanisme de plafonnement est institué pour le loyer du bail renouvelé (article L.145-34), le loyer révisé à chaque période triennale (article L.145-38) et le loyer révisé par le mécanisme de la clause d'échelle mobile (article L.145-39).

En résumé, la variation de loyer qui découle de l'un des trois mécanismes ci-dessus ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Application : à tous les baux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014

6 - L'état des lieux (article L.145-40-1 du Code de Commerce)

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux à diverses échéances :

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

L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Sanction : Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code Civil : La présomption est la suivante : « S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf preuve contraire ».

Application : immédiate si un état des lieux a été établi lors de la prise de possession du bail qui est en cours.

A défaut : application à tous les baux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014.

7 - L'inventaire des charges et impôts et l'obligation d'information du preneur

La loi impose désormais que les charges, impôts et taxes qui peuvent être mis à la charge du locataire soient précisément listés dans le contrat de bail (article L.145-40-2 du Code du Commerce).

Tout contrat de location comporte 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 donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire.

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 ;
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Ne peuvent être désormais mis à la charge du locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux (honoraires d'architecte, honoraires de syndic...),
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent,
- Les impôts, et notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ;

Toutefois **peuvent être imputés au locataire** : la taxe foncière et la taxe additionnelle à la taxe foncière (taxe des ordures ménagères) ainsi que les impôts, taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement,

- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail (honoraires de tout mandataire, intermédiaire ou syndic),
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires

A défaut d'énumération, le bailleur ne pourra pas en obtenir le remboursement des charges, impôts et taxes, en sus de son loyer.

En outre, en cours de bail, le bailleur doit informer le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Application : contrats conclus ou renouvelés à compter de la publication du décret, soit le 5 novembre 2014 (alors que la loi du 18 juin 2014 avait prévu une application aux baux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014...).

8 – Les autres dispositions

Les clauses réputées non écrites

Les articles L.145-15 et L.145-16 du Code de Commerce réputent désormais non écrites :

- Les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec au droit de renouvellement au profit du locataire ne sont plus nuls et de nul effet, mais réputés non écrits,
- Les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il détient du présent chapitre à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Application : 18 juin 2014

Le droit de priorité du locataire en cas de vente du local

Désormais, un système de priorité équivalent à celui applicable dans les baux d'habitation, est mis en place au profit du locataire d'un local commercial lorsque son propriétaire décide de le vendre (article L.145-16-1 du Code de Commerce).

La différence est que ce droit au profit du locataire s'exerce à tout moment pendant le contrat de bail dès qu'il est mis en vente et non seulement à son terme comme c'est le cas pour les baux d'habitation.

Cette procédure n'est cependant pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial et non plus en cas de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, un ascendant ou un descendant ou son conjoint.

Application : toute cession d'un local intervenant à compter du 18 décembre 2014

Transmission et circulation du bail commercial

En cas de transmission universelle d'un patrimoine, d'apport partiel ou total d'actif, d'opération de fusion ou de scission, le **bénéficiaire de l'opération** est, nonobstant toute stipulation contraire, substitué à celui au profit duquel le bail a été consenti dans tous ses droits et obligations découlant de ce bail.

Le bénéficiaire devient donc le nouveau locataire avec tous les droits et obligations sans que le bailleur ne puisse s'y opposer ou se prévaloir du non-respect des clauses relatives à la cession du bail prévues éventuellement dans le contrat de bail. Il ne s'agit pas d'une cession. La signification de l'article 1690 du Code Civil n'est pas applicable.

Application : 18 juin 2014

Solidarité entre cédant et cessionnaire en cas de cession du bail (article L.145-16-1 du Code de Commerce)

Désormais, si la cession du bail est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur ce dernier informe le cédant de tout défaut de paiement dans **un délai d'un mois** à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

En outre, si la cession du bail s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant **trois (3) ans** à compter de la cession du bail.

Application : 18 juin 2014

Compétence étendue de la Commission de Conciliation (article L.145-35 du Code de Commerce)

Les litiges qui sont soumis à la Commission Départementale de Conciliation concernent non seulement la fixation du loyer mais également les litiges relatifs aux charges et travaux.

Application : 18 juin 2014

Baux commerciaux et procédures collectives

L'article L.642-7 du Code de Commerce, qui concerne les procédures collectives, a été modifié pour permettre au Tribunal, dans le **cadre d'un plan de cession**, d'autoriser le repreneur à adjoindre à l'activité prévue au contrat des activités connexes ou complémentaires après avoir entendu ou avoir appelé le bailleur pour qu'il donne son avis.