



ALTA-JURIS
INTERNATIONAL

LETTRE D'INFORMATION IMMOBILIER



ANNEE 2015 MAI N°80



LES BAUX COMMERCIAUX

Jean-Jacques Salmon
Philippe Salmon
Christine Baugé
David Alexandre

Droit immobilier
Droit de la construction
Droit commercial
Droit de la famille
Droit du travail

SALMON & Associés
Avocats
Parc Athéna
1 rue Albert Schweitzer
14280 Saint Contest
Tel 02 31 34 01 30
Fax 02 31 78 04 39
www.altajuris-caen.com
selar.salmon@altajuris-caen.com

CE QU'IL FAUT SAVOIR

La loi du 18 juin 2014 dite Loi PINEL et son Décret d'application du 3 novembre 2014, modifient profondément la législation des baux commerciaux.

La présente note n'a pas pour but d'envisager l'ensemble des dispositions relatives aux baux commerciaux, ni même l'intégralité des modifications de la Loi PINEL, mais de rappeler les modifications essentielles qu'il faut connaître.

- Durée du bail : interdiction de la durée ferme

Le locataire ne peut renoncer à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Sauf exception concernant :

- Bail commercial d'une durée supérieure à 9 ans.
- Locaux construits en vue d'une seule utilisation.
- Locaux à usage exclusif de bureaux.
- Locaux de stockage.



- Bail de courte durée : deux à trois ans

La durée du bail de courte durée est portée de deux à trois ans pour « *le même fonds dans les mêmes locaux* ».

- Etat des lieux : obligatoire

L'établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie est obligatoire, lors de la prise de possession des locaux, mais aussi en cas de cession du bail ou du fonds de commerce.



- Congé : possible par LRAR

Si le congé peut être délivré par lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de renouvellement quant à elle doit toujours être signifiée par acte d'huissier.

Le congé peut être délivré à tout moment par le locataire pour bénéficier de ses droits à la retraite ou lorsqu'il bénéficie d'une pension d'invalidité.

Les ayants-droit du locataire décédé peuvent aussi, dans les mêmes conditions, donner congé.

- Loyer : suppression de l'indice du coût de la construction

L'indice du coût de la construction est supprimé au profit de celui de l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou l'indice des activités tertiaires (ILAT) pour les révisions triennales ou le calcul du loyer en renouvellement.

- Déplafonnement du loyer : encadrement

En cas de hausse du loyer lors d'une révision ou d'un renouvellement, celui-ci est plafonné, la variation qui en découle ne peut excéder 10 % du montant du loyer précédent.

Cette règle de l'encadrement du plafonnement n'est pas applicable lorsque le loyer est déplafonné du fait d'une tacite prolongation du bail d'une durée supérieure à 12 ans.

Cette disposition n'est pas d'ordre public de sorte qu'elle peut être écartée par les dispositions spécifiques du bail.

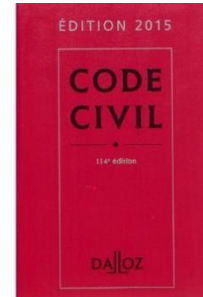
- Encadrement des charges : l'inventaire est obligatoire

- Le bail doit comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et impôts et de leur répartition entre le bailleur et le locataire.
- Chaque année l'inventaire fait l'objet d'un état récapitulatif.
- Doit être joint au bail un budget prévisionnel des travaux pour les 3 années passées et les 3 années à venir et leur coût. Un nouveau budget prévisionnel doit être notifié à chaque échéance triennale.
- En cours de bail le propriétaire informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.
- Dans un ensemble immobilier le bail doit préciser la répartition des charges en fonction de la surface exploitée.



- Certaines charges ne peuvent plus être imputées au locataire

- Les grosses réparations « mentionnées à l'article 606 du Code Civil » c'est-à-dire les réparations affectant les gros murs, la toiture.
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers.



Toutefois peut être imputé au locataire, si le bail le prévoit, la taxe foncière.



- dans un ensemble immobilier, les charges relatives à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

- Commission de conciliation des baux commerciaux : compétence étendue

La compétence de la commission de conciliation des baux commerciaux est étendue aux litiges relatifs aux charges.

- Solidarité cédant/cessionnaire : encadrée

La garantie est limitée à une durée de trois ans à compter de la cession. Le cédant doit être informé dès le premier mois d'impayé.

- Droit de préférence du locataire

Cette disposition n'est pas d'ordre public de sorte qu'elle peut être expressément écartée par le bail. En cas de cession et sauf disposition contraire du bail, le locataire peut bénéficier d'un droit de préférence sur l'immeuble aux mêmes conditions, qui lui sera notifié par le bailleur par LRAR ou remise en mains propres, sauf diverses exceptions, dont les cessions dans un ensemble commercial ou au profit de membres de la même famille.

- Violation de la loi : clauses non écrites

Les clauses contraires aux dispositions d'ordre public de la loi sont réputées non écrites.

- Application de la loi dans le temps

- Au 20 juin 2014 à tous les baux,
 - Courte durée,
 - Encadrement du loyer,
 - Suppression ICC,
 - Inventaire des charges,

- Au 5 novembre 2014 : baux conclus ou renouvelés,
 - Répartition des charges,
 - Etat récapitulatif,
 - Information travaux,

- Au 20 décembre 2014 : baux conclus ou renouvelés,
 - Droit de préférence du locataire.

Jean-Jacques SALMON