

BAIL COMMERCIAL : ATTENTION A LA REDACTION DE VOS CLAUSES

Pour cette newsletter, nous avons choisi un sujet transversal susceptible d'intéresser un nombre important de sociétés qui ont leur activité soumise au plan juridique et financier, à un bail commercial dans lequel elles ont toutes (ou presque) la position de locataire.

Ainsi, après quatre années d'application, il nous est dès lors apparu intéressant et utile de rappeler les principales innovations que comporte la loi Pinel du 18 juin 2014, dans un secteur juridique ayant subi peu de modifications depuis le décret du 30 septembre 1953 ayant instauré le statut des baux commerciaux.

Les principaux changements, sans que cette liste soit exhaustive, peuvent être pratiquement inventoriés et expliqués comme suit :

1. Faculté de résiliation triennale

Il faut partir du principe que le bail commercial est, sauf exception, conclu pour une durée de neuf années.

Auparavant, le locataire (et non le bailleur) avait la faculté de résilier le bail tous les trois ans, mais il pouvait renoncer à cette faculté, en sorte qu'imposé

par le propriétaire, il restait tenu selon le cas pour six ou neuf années fermes.

Cette renonciation est aujourd'hui supprimée sauf exceptions pour les baux d'une durée supérieure à neuf années, pour les baux à usage exclusif de bureaux, et pour les baux à usage de stockage, notamment.

2. Forme du congé (pour le locataire)

La lettre recommandée avec accusé de réception est aujourd'hui admise.

La date à prendre en compte est celle de la première présentation au propriétaire.

En revanche, la demande de renouvellement du locataire à l'expiration de la période de neuf années conserve la forme d'un acte d'huissier.

3. Charges récupérables sur le locataire

Pour clarifier sur ce sujet, les rapports souvent confus entre propriétaire et locataire, la loi prévoit que dorénavant un inventaire précis et limitatif des charges – impôts – taxes – redevances liés au bail avec répartition entre bailleur et locataire, soit annexé audit bail et que chaque année le

bailleur en adresse un récapitulatif.

Sont exclus de cet inventaire et restent intégralement à la charge du propriétaire :

- Les grosses réparations (dites de l'article 606 du Code civil : « *le clos et le couvert* »).
- Les travaux destinés à remédier à l'état de vétusté ou à la mise en conformité dès lors qu'ils constituent des grosses réparations.
- Les impôts, taxes et redevances dont le bailleur est le redevable légal telle que la contribution économique territoriale, mais à l'exception de la taxe foncière qui contractuellement peut être mise à la charge du locataire.

Ce dispositif est beaucoup plus stable et clair que la confusion qui pouvait régner sur ce plan antérieurement.

4. Droit de préemption du locataire

Le locataire bénéficie désormais d'un droit de préemption sur le local, lorsque le propriétaire le met en vente.

5. Le loyer en cas de renouvellement

C'est la disposition la plus importante de la loi Pinel favorable au locataire.

La référence à l'indice du coût de la construction retenue traditionnellement pour le calcul de la variation du loyer, est aujourd'hui abandonnée.

Cet indice est remplacé soit par l'indice des loyers commerciaux soit par l'indice des activités tertiaires, indices qui font l'objet de publications régulières.

En outre, lors du renouvellement du bail qui peut conduire le propriétaire à solliciter un loyer dé plafonné en cas de modification des facteurs locaux de commercialité (transports publics, nouvelles constructions ou activités dans le secteur), de

modification des caractéristiques des locaux, des obligations des parties (notamment les travaux), la variation du loyer est limitée à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente ce qui limite considérablement les effets du dé plafonnement.

6. Baux dérogatoires

Il s'agit d'un régime qui permet aux parties d'échapper pour un temps limité au statut des baux commerciaux : de tels baux ne peuvent avoir une durée supérieure à trois ans au lieu de deux précédemment.

À l'expiration de ce bail et si aucun congé n'a été délivré, les parties se trouvent liées par un bail soumis automatiquement au statut des baux commerciaux, mais elles peuvent encore y renoncer dans un délai d'un mois suivant l'expiration du bail dérogatoire.

7. Convention d'occupation précaire

Il s'agit là de la seconde exception à l'application du statut, mais la régularisation

d'une telle convention suppose que l'autorisation d'occupation des lieux ne soit donnée qu'à titre exceptionnel et en raison de caractéristiques particulières indépendantes de la seule volonté des parties.

Il s'agit là d'un catalogue non exhaustif des principales modifications apportées par cette loi Pinel au statut des baux commerciaux globalement plutôt favorables au locataire, dont les dispositions régissent les droits et obligations des Sociétés locataires dans l'immense majorité.

C'est dire que pour celles-ci la plus grande attention et prudence doivent être observées aussi bien préalablement à la signature du bail, que lors de la survenance des événements qui en jalonnent la vie : révision triennale, exécution des travaux, renouvellement ou non du bail, etc.

