



CABINET J. RAIMON

ADMINISTRATION DE BIENS

VENTES – LOCATIONS

www.cabinet-raimon.com

Principaux indices

Période	IRL*	Variation annuelle en %
3e trim. 2014	125,24	+0,47%
2e trim. 2014	125,15	+0,57%
1e trim. 2014	125,00	+0,60%
4e trim. 2014	124,83	+0,69%
3e trim. 2013	124,66	+0,90%
2e trim. 2013	124,44	+1,20%
1er trim. 2013	124,25	+1,54%
4e trim. 2012	123,97	+1,88%

* Pour la révision des loyers d'habitation

Période	ICC**	Variation annuelle en %
3e trim. 2014	1627	+1,05%
2e trim. 2014	1621	-1,00%
1er trim. 2014	1648	+0,12%
4e trim. 2013	1615	-1,46%
3e trim. 2013	1612	-2,18%
2e trim. 2013	1637	-1,74%
1er trim. 2013	1646	+1,79%
4e trim. 2012	1639	+0,06%

** Pour la révision des loyers commerciaux (anciens)

Editorial

Après la loi ALUR, le législateur a entrepris de réformer le droit des baux commerciaux. Une loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite loi Pinel) a donc été votée le 18 juin 2014. Ce n'est cependant que le 5 novembre 2014 que le décret d'application a été publié au Journal Officiel. Les conséquences de cette loi sont très importantes pour les propriétaires bailleurs de locaux commerciaux : nous y avons principalement dédié cette lettre d'information.

Pour les propriétaires de logements, l'échéance du 8 mars 2015 approche pour la fourniture obligatoire de détecteurs de fumée aux locataires. Nous avons adressé un courrier à ceux d'entre vous qui sont concernés et sauf indication contraire, lançons la campagne d'installation. N'hésitez pas à revenir vers nous si vous ne vous êtes pas encore manifestés.

En cette période charnière dans le calendrier, une petite pensée pour ces beaux mots de Saint-Exupéry : « *On ne voit bien qu'avec le cœur. L'essentiel est invisible pour les yeux* ». Nous vous souhaitons une excellente année 2015 !

Jean-Luc & Michaël Raimon

Loi Pinel et réforme des baux commerciaux

La loi impose désormais aux bailleurs et aux locataires d'un bail commercial, d'un bail professionnel ou d'un bail de courte durée, de procéder à un **état des lieux** lors de la prise de possession des locaux puis lors de leur restitution. Cette obligation s'impose également en cas de cession de bail ou de fonds de commerce. Compte tenu des enjeux (sort du dépôt de garantie, travaux, déplafonnement...), nous privilégierons systématiquement la réalisation d'un état des lieux par un huissier, à frais partagés entre bailleur et locataire.

La loi permet désormais de signifier un **congé par lettre recommandée** avec demande d'avis de réception ou par huissier. Le décret précise que la date du congé est celle de la première présentation de la lettre recommandée. Si le but de simplification recherché par le législateur est louable, il n'en reste pas moins source d'une grande insécurité juridique puisqu'outre les mentions obligatoires et le formalisme du congé, se posera la question de la certitude de la bonne réception de la lettre. L'acte d'huissier est donc la forme qui reste de bonne méthode.

La révision ou fixation des loyers des nouveaux baux ne se fera plus par référence à l'indice du coût de la construction (ICC), mais aux **indices des loyers commerciaux** (ILC - activités industrielles et commerciales) **et des activités tertiaires** (ILAT - activités du secteur tertiaire). Ces nouveaux indices apparaissent désormais en marge de cette lettre d'information. Les loyers des baux en cours restent calculés par référence à l'ICC.

En cas de déplafonnement du loyer en cours de bail ou lors de son

Période	ILC**	Variation annuelle en %
3 ^e trim. 2014	108,52	+0,05%
2 ^e trim. 2014	108,50	+0,00%
1 ^{er} trim. 2014	108,50	-0,03%
4 ^e trim. 2013	108,46	+0,11%
3 ^e trim. 2013	108,47	+0,28%
2 ^e trim. 2013	108,50	+0,79%
1 ^{er} trim. 2013	108,53	+1,42%
4 ^e trim. 2013	108,34	+1,94%

**** Pour la révision des loyers commerciaux (nouveaux)**

Période	ILAT**	Variation annuelle en %
3 ^e trim. 2014	107,62	+0,43%
2 ^e trim. 2014	107,44	+0,24%
1 ^{er} trim. 2014	107,38	+0,27%
4 ^e trim. 2013	107,26	+0,50%
3 ^e trim. 2013	107,16	+0,66%
2 ^e trim. 2013	107,18	+1,11%
1 ^{er} trim. 2013	107,09	+1,69%
4 ^e trim. 2012	106,73	+2,04%

**** Pour la révision des loyers commerciaux (nouveaux)**

renouvellement, « la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente ». Le principe posé par le législateur est donc que lorsque le loyer est fixé à la valeur locative, la **hausse du loyer** qui en résultera sera **échelonnée sur la durée du bail avec une limite de 10% par an** et ce, jusqu'à ce que la valeur locative soit atteinte. Le calcul de cette limitation ne sera pas sans poser de difficultés, notamment en présence d'une clause d'indexation.

Tout bail commercial devra désormais comporter un **inventaire des charges et impôts**, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Le décret dresse la liste des charges, travaux, impôts, taxes et redevances, relatifs aux parties privatives et communes, qui ne peuvent être mis à la charge du locataire :

- les dépenses relatives aux **grosses réparations** mentionnées à l'article 606 du Code civil (et les honoraires liés à la réalisation de ces travaux) ;

- 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 ;

- les **impôts** (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 les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés 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 ;

- dans un ensemble immobilier (typiquement, un centre commercial), les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Chaque année l'inventaire des charges devra faire l'objet d'un **état récapitulatif** transmis au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans un délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le bail devra également contenir un **budget prévisionnel des travaux** devant intervenir jusqu'à la première échéance triennale ainsi qu'un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois exercices antérieurs (avec mention de leur coût). Ce budget prévisionnel devra être réactualisé tous les trois ans.

La loi Pinel a instauré au profit du locataire de locaux commerciaux ou artisanaux un **droit de préemption** en cas de volonté de cession de ces derniers par son bailleur. Le bailleur devra informer le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement, du prix et des conditions de la vente. Cette notification vaudra offre de vente au profit du locataire qui disposera d'un délai de un mois à compter de sa réception pour se prononcer.

Enfin, la durée du **bail dérogatoire**, anciennement limitée à deux ans, est portée à trois années maximum.