

LÉGISLATION

L'ACTUALITE DES BAUX COMMERCIAUX APPLIQUES AUX BUREAUX ET AUX HOTELS

**La Lettre M² éclaire, pour
vous, les points règlementaires
et législatifs capitaux du droit
immobilier.**

Dans la vie des baux commerciaux, c'est désormais deux mondes différents et cela, de plus en plus, depuis les réformes successives comme les règles de sécurité, les mises aux normes handicapés, l'impact des lois PINEL - ROYAL - MACRON - ELAN, la rénovation énergétique, les ERP et IOP ainsi que la refonte de la méthode hôtelière.

Pour les bureaux, c'est au contraire la base des baux commerciaux qui apparaissait dès le décret du 30 septembre 1953 mais qui s'éloigne de plus en plus du commerce en fonction des mêmes réformes et surtout de l'impact de la loi PINEL ACTPE.

LES BAUX COMMERCIAUX EN HOTELS

L'évolution de la réglementation rend de plus en plus difficile l'exploitation d'un petit ou d'un moyen hôtel. En effet, le cumul des règles de sécurité et des règles d'accessibilité imposent au preneur de très nombreuses mises aux normes et la plupart du temps à leurs frais dans la mesure où il s'agit de l'évolution des réglementations liées à leur activité. La majeure partie des baux commerciaux, même anciens, a l'habitude depuis fort longtemps d'avoir une clause qui prévoit que toutes les nouvelles réglementations liées à l'activité du preneur sont à la charge de celui-ci. Ne restera potentiellement qu'à la charge du bailleur la partie accueil et éventuellement s'il existe le bar et la salle de restauration qui, quant à eux, sont réglementés en fonction de la classification ERP.

La loi ELAN apporte également des modifications à venir qui vont avoir un impact direct sur les hôtels. Il s'agit notamment de la rénovation énergétique et de la remontée dans la performance énergétique sur les années à venir en pouvant tenir compte des travaux qui ont été réalisés depuis 2010. On attend, à ce jour, un décret d'application qui devrait être publié avant la fin du premier trimestre et qui précisera exactement les obligations sur les hôtels existants, tout en envisageant également l'impact en cas de travaux sur existant d'extension ou de restructuration.

La loi ELAN vise également deux autres domaines qui auront un impact sur les hôtels. Il s'agit de la qualité de l'air et de l'acoustique. Une exception historique subsiste pour le marché hôtelier avec la détermination de la valeur locative lors des renouvellements, par la création par les experts d'un mode de calcul appelé la méthode hôtelière.

En effet, les hôtels constituent des locaux monovalents au sens de l'article R. 145-10 du code de commerce

Cette méthode a évolué et la compagnie des experts en immobilier commercial et d'entreprise près la cour d'appel de Paris a engagé une réflexion afin de procéder à la refonte de la méthode hôtelière et ses propositions consistent à déterminer la valeur locative en fonction d'un prix praticable par chambre.

LES BAUX COMMERCIAUX EN BUREAUX

Ils sont moins touchés que le commerce par la réforme PINEL, en effet, sous réserves qu'il s'agisse bien de locaux à usage exclusif de bureaux, un aménagement reste possible à l'intérieur des 9 années. Attention, il faut être vigilant : il vient d'être jugé qu'il faut qu'il soit bien à usage exclusif de bureaux et qu'il n'y ait pas une partie ouverte au public ou d'activités de transformation. C'est surtout la loi ELAN sur la rénovation énergétique qui va toucher d'une manière directe et rapide les locaux à usage de bureaux avec une obligation dès 2019 d'un audit énergétique qui devra être déposé auprès d'un organisme officiel avec vérification et évolution tous les ans.

Un problème important subsiste à aujourd'hui et pour l'avenir, c'est la qualification bureaux sans réception de public. Les professionnels ont pris l'habitude de considérer que le client reçu sur rendez-vous ne ferait pas partie du public. Cette interprétation ne résiste absolument pas à la définition du public dans le cadre du code de la construction et de l'habitation.

En effet, à l'exception des salariés, toutes les autres personnes sont assimilables à du public. Vu le nombre de personnes reçues dans les bureaux, la qualification ERP va apparaître de plus en plus et notamment dans le cadre, à la mode aujourd'hui, du coworking. Cela étant, même si l'on ne parlait pas de public, il faudrait enfin se pencher sur l'étude et l'effectif capacitaire des immeubles à usage de bureaux. N'oublions pas que celui qui risque de voir sa responsabilité engagée dans l'avenir, c'est le bailleur sur le fondement de l'article 1719 du code civil.

EN CONCLUSION

Peut-être, un jour, la jurisprudence réunira tous les biens donnés à bail dans un grand nouveau monde des baux commerciaux ou l'on parlera simplement d'un contrat et d'une valeur locative.

Bernard Boutonnet