



Loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite loi Pinel

publié le **02/07/2014**, vu **2595 fois**, Auteur : [Dominique ROUMANEIX Juriste](#)

La loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite loi Pinel rénove le régime des baux commerciaux.

1. Anticiper les évolutions de loyers.

1. Suppression de la référence à l'indice ICC.

A compter du 1^{ER} septembre 2014, l'indice du coût de la construction (ICC) qui sert actuellement de référence pour l'indexation des loyers commerciaux est remplacé par l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou pour les bureaux, par l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT). Cet indice constitue la référence pour le plafonnement de l'évolution du loyer, pour la révision triennale et le renouvellement du bail.

2 .Encadrement du déplafonnement du loyer.

A compter du 1^{er} septembre 2014, en cas d'augmentation du loyer motivée par des travaux de rénovation ou une modification significative des facteurs locaux de commercialité, le nouveau loyer ne pourrait excéder le loyer acquitté au cours de l'année précédente de plus de 10%.

2. Rétablir l'équilibre des relations entre bailleur et locataire.

1. Durée du bail.

La durée du contrat de location d'un bail commercial ne peut être inférieure à 9 ans. Toutefois, à défaut de convention contraire, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période de triennale, dans les formes et délais de l'article L.145.9 du code de commerce.

2. Allongement de la durée du bail dérogatoire.

A compter du 1^{er} septembre 2014, la durée des baux dérogatoires est portée de deux à trois ans. Les baux dérogatoires ne sont pas soumis au statut des baux commerciaux dont la durée est de neuf ans. Les baux dérogatoires permettent aux commerçants de tester leur activité avant de s'engager dans un bail commercial plus long et plus contraignant. En revanche, ils n'offrent aux locataires ni le droit au renouvellement du bail ni à une indemnité d'éviction.

La convention d'occupation précaire qui était une notion jurisprudentielle, est désormais définie, non par sa durée, mais par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties ».

Le bail précaire ou dérogatoire permet au locataire de quitter les lieux avant la fin du bail.

Dans le cas de la signature d'un bail dérogatoire, un état des lieux contradictoire doit être établi, et

à défaut, dressé par huissier (à frais partagés) tant à l'entrée dans les locaux qu'à la sortie.

Pour les baux antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi, la loi Pinel impose qu'un état des lieux de sortie soit établi si un tel document a été établi lors de la prise de possession.

3. Etat des lieux à l'entrée et à la sortie des locaux.

A compter du 1^{er} septembre 2014, il est désormais obligatoire de dresser un état des lieux contradictoire lors de la conclusion d'un bail, la cession du droit au bail, la cession ou la mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux.

De façon classique, cet état des lieux, qui est joint au bail, est établi à l'amiable et, à défaut, par huissier à frais partagés.

4. Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances.

Tout contrat de location devra comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire.

Enfin, lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1. Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.
2. Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble.

Cette répartition est fonction de la surface exploitée.

Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée.

En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Pour les baux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi Pinel, un état des lieux de sortie n'est exigible que si un état des lieux a été établi lors de la prise de possession.

Un décret en Conseil d'Etat fixera les modalités pratiques dont les charges, les impôt, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs.

Ces dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du premier jour du troisième mois suivant la promulgation de la loi Pinel, soit à compter du 1^{er} octobre 2014.

5. Modalités du congé.

Le congé, qui jusqu'à présent ne pouvait être donné par acte extrajudiciaire, peut dorénavant être donné par courrier recommandé avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire. Chaque partie pouvant choisir ce qui lui convient.

6. Vente du local commercial.

A partir du 1^{er} décembre 2014, en cas de vente du local commercial, un droit de préférence envers le locataire est institué, rendant obligatoire pour le bailleur de proposer en priorité au locataire en place l'achat des murs de commerce à vendre.

7. Déspécialisation partielle du bail par le tribunal en cas de procédure collective.

L'objectif de ce nouveau dispositif est de faciliter la reprise d'un commerce en liquidation par un repreneur présentant un projet incluant une activité connexe (vente de cadeaux au sein d'une librairie par exemple).

8. Création d'un droit de préemption accordé au preneur en cas de vente des murs.

Le bailleur qui envisagera de vendre les lieux loués devra les proposer en priorité au locataire en lui indiquant le prix et les conditions de la vente projetée. Cette offre sera valable un mois à compter de sa réception et, en cas d'acceptation, la vente devra être réalisée dans un délai de 2 mois, à défaut de quoi, l'acceptation de l'offre sera nulle.

Par ailleurs, si le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le bailleur, ou le cas échéant, le notaire, devra notifier au locataire, à peine de nullité de la vente, ces nouvelles conditions et ce nouveau prix. A compter de la réception de cette offre, le locataire disposera d'un mois pour l'accepter ou la refuser. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention d'un prêt et le délai de réalisation de la vente est portée à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Ces mesures ne sont pas applicables 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. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

9. .Elargissement du champ de compétence des commissions départementale de conciliation.

Afin d'améliorer la qualité des relations entre bailleurs et locataires, la compétence des commissions départementales de conciliation serait étendue aux litiges portant sur les loyers révisés et sur les charges et travaux afin d'encourager le recours à la médiation par les bailleurs et les locataires dans la résolution de leurs litiges.

10. **Modification du droit de préemption des communes.**

Le droit de préemption dont disposent les communes sur les fonds de commerces, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains, est amélioré pour permettre aux communes de déléguer leur droit à un établissement public ayant vocation à exercer ce droit, ainsi qu'à un concessionnaire d'une opération d'aménagement.