

## La synthèse de la loi PINEL

samedi 5 juillet 2014, par Gabriel Neu-Janicki

La loi PINEL affectant le statut des baux commerciaux est applicable depuis le 19 juin 2014. Nous avons souhaité de manière pratique attirer l'attention des lecteurs, d'une part, sur les réformes de la loi PINEL, et d'autre part, sur leurs dates d'entrée en application. La présente présentation n'a pas vocation à se substituer à une formation nécessaire, car les modifications intervenues emportent des conséquences économiques et juridiques inattendues et déstabilisantes pour l'avenir.

### **1° - Les dispositions suivantes sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 19 juin 2014.**

Il s'agit notamment :

- Les nouveaux baux d'une durée de 9 ans ne peuvent pas avoir de durée ferme, mais il existe des exceptions
- L'article L.145-15 du code de commerce, qui prévoit la liste des articles du statut des baux commerciaux qui sont d'ordre public pour lesquels il était précédemment noté sont « nuls et de nul effet » sont remplacés désormais par les mots « réputés non écrits ». Cela entraîne des conséquences économiques importantes pour toutes clauses contraires au statut et notamment celles relatives aux répartitions des charges et aux aménagements conventionnels de l'indexation.
- En cas de garantie cédant/ cessionnaire, le bailleur doit informer le cédant dans un délai d'un mois de tout défaut de paiement du locataire et cette clause de garantie ne peut plus être invoquée pour une période supérieure à 3 ans à compter de la cession dudit bail.
- Concernant la révision triennale, l'article L.145-38 est complété en consacrant la jurisprudence de la cour de cassation et en précisant que la révision du loyer ne prend effet, qu'à compter de la date de la demande en révision
- Désormais, le congé peut être donné comme avant par acte extra judiciaire mais également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- L'état des lieux en matière de baux commerciaux, comme en matière de cession du droit au bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds ou en fin de bail est généralisé. Il est établi contradictoirement et amiablement entre les parties ou par un tiers mandaté par eux ; en cas de désaccord, il sera établi par huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire ;
- Il en est de même pour le bail dérogatoire ainsi que pour le bail professionnel, pour lequel est ajouté un article 57 B
- En cas de plan de cession prévu dans un jugement, le tribunal peut autoriser le repreneur à adjoindre à l'activité prévue au contrat des activités connexes ou complémentaires.
- De la modification des règles applicables pour le droit de préemption des communes sur un bail commercial, un fonds artisanal ou un fonds de commerce, visé dans l'article 1 et de l'article 16 qui modifie l'article L.214 ' 1 du code de l'urbanisme et qui ajoute un article L. 214 ' 1 ' 1 du même code, ainsi que la modification de l'article L.214-2
- Le champ d'application de la commission de conciliation est élargi notamment aux litiges relatifs aux charges et aux travaux.
- L'article 4 de la loi donne une définition légale de la convention d'occupation précaire qui reprend la définition jurisprudentielle.
- Le code de l'environnement prévoit que les collectivités pourront définir des zones dans lesquelles tout locataire ou à défaut tout propriétaire doit veiller à ce que l'aspect extérieur de ce local ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Enfin, en liaison directe avec la réforme de l'urbanisme commercial émanant tout autant de la loi ALUR que de la dernière partie de la loi PINEL, il est créé pour une période de 5 années, une expérimentation pour favoriser la redynamisation du commerce et de l'artisanat, par la mise en place de contrats de revitalisation artisanale et commerciale.

### **2° - Plusieurs articles entrent en application pour les contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014.**

Il s'agit des modifications suivantes :

© *Cabinet Neu-Janicki – Tous droits réservés. Utilisation commerciale interdite.*

<http://www.neujanicki.com/actualites/bail-commercial/la-synthese-de-la-loi-pinel.html>

- L'indice trimestriel du coût de la construction dit « ICC » est supprimé pour la révision triennale légale et le calcul du loyer renouvelé et remplacé par l'ILC et l'ILAT
- Pour les baux de 9 ans, commerces, en cas de dé plafonnement comme en cas de révision triennale, ou d'indexation annuelle, le loyer est encadré et la variation du loyer ne peut conduire à des augmentations supérieures pour une année à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.
- Le bail devra comporter un inventaire précis et limitatif de la répartition des charges, impôts, taxes et redevances entre le bailleur et le locataire.
- Le bailleur devra communiquer tous les 3 ans un état prévisionnel des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes en précisant leur coût, et des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel.
- La répartition des charges et des travaux est fonction de la surface exploitée, les impôts refacturés au locataire doivent correspondre strictement au local occupé et à la quote part des parties communes nécessaire à l'exploitation de la chose louée.
- Le bail dérogatoire passe de deux ans à trois ans et ses modalités d'application sont modifiées.

### **3° - A compter du 18 décembre 2014 est applicable à tout bail en cours :**

En cas de cession des murs dans lequel est exploité le fonds de commerce, le preneur dispose d'un droit de préemption légale (droit de préférence pour acheter les murs). Il existe néanmoins des exceptions.

**4° - Nous sommes en attente d'un décret unique qui sera publié pendant l'été et qui précisera les charges, les impôts, les taxes et les redevances qui en raison de leur nature ne peuvent plus être imputés au locataire et les modalités de l'information des preneurs.**