



**REFORME SUR LE STATUT DES BAUX COMMERCIAUX
PRESENTATION DE LA "LOI PINEL" DU 18 JUIN 2014**

La loi dite "PINEL" n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (TPE) a été publiée au Journal officiel le 19 juin 2014.

Elle s'appliquera aux **contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014**.

Cette loi comporte d'importantes modifications relatives au statut des baux commerciaux, dont la dernière grande réforme date de 2008.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, en substance, les points majeurs de cette loi.

<p align="center">Résiliation triennale Baux 3/6/9</p>	<p>Suppression de la possibilité de faire renoncer le preneur à l'avance à sa faculté de résiliation triennale.</p> <p>Possibilité de baux fermes restreinte aux seuls cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - baux d'une durée supérieure à 9 ans, - bureaux, - locaux monovalents, - entrepôts logistiques indépendants.
<p align="center">Forme du congé</p>	<p>Possibilité pour le preneur de donner congé au bailleur par une simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception.</p> <p>☞ Nous recommandons cependant de procéder par la voie de la signification par huissier.</p>
<p align="center">Baux dérogatoires</p>	<p>Allongement de la durée des baux dérogatoires, portée de 2 à 3 ans.</p> <p>Confirmation de la possibilité de consentir plusieurs baux successifs dans la limite de 3 ans.</p> <p>Possibilité de conclure un nouveau bail dérogatoire au profit du même locataire mais pour un nouveau fonds.</p> <p>Délai d'1 mois accordé au bailleur pour mettre en demeure le locataire de quitter les lieux.</p> <p>Obligation d'établir un état des lieux d'entrée et de sortie.</p>
<p align="center">Définition légale de la convention d'occupation précaire</p>	<p><i>« La convention d'occupation précaire se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la volonté des parties. »</i></p> <p>Confirmation de la jurisprudence.</p>
<p align="center">Suppression de l'ICC pour la révision triennale et la fixation du loyer renouvelé</p>	<p>Abandon de l'indice du coût de la construction (ICC) en tant qu'indice de droit commun du bail commercial, remplacé par l'indice des loyers commerciaux (ILC) et l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).</p> <p>Possibilité de continuer à utiliser l'ICC pour la clause d'échelle mobile.</p>

Transmission universelle de patrimoine / scission	Transfert automatique du bail commercial au profit de la société bénéficiaire, à l'instar de la fusion.
Cession de bail Clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur	Obligations pour le bailleur d'informer le cédant dans le délai d'1 mois de la défaillance du locataire. Garantie valable 3 ans à compter de la cession.
Nouvelles règles du loyer révisé ou renouvelé	Pour mémoire, le loyer révisé doit correspondre à la valeur locative. Toutefois, la variation ne doit pas dépasser, à la hausse ou la baisse, la variation de l'indice choisi (ICC, ILC ou ILAT) qui constitue un plafond. La loi prévoit que dans tous les cas faisant exception au principe du « plafonnement » où le loyer ne sera pas fixé en application de la variation de l'indice choisi, c'est-à-dire dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> - modification notable des éléments de la valeur locative (art. L. 145-34 du Code de commerce), - modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative (art. L. 145-38 du Code de commerce), - variation de plus de 25 % du loyer à raison du jeu de la clause d'échelle mobile (art. L. 145-39 du Code de commerce), la variation de loyer qui en découle ne pourra conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.
Etat des lieux obligatoire	Obligation d'un état des lieux au moment de chaque prise de possession des locaux par un locataire, y compris par l'effet d'une cession du fonds ou du droit de bail et lors de la restitution des locaux. Etat des lieux établi soit amiablement soit par huissier de justice et joint au contrat de location. Si absence d'état des lieux dû au défaut de diligence du bailleur : il ne pourra pas invoquer la présomption de bon état de réparations locatives.
Charges et impôts Travaux	Obligation, pour tout contrat de location, de comporter : <ul style="list-style-type: none"> - Un inventaire précis des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le preneur. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au preneur dans un délai fixé par voie réglementaire. - Un état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les 3 années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel + Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût. Ces états sont à fournir par le bailleur tous les 3 ans. Un décret sera publié sur les charges non récupérables par le bailleur.
Droit de préemption légal	Obligation pour le bailleur d'informer le locataire de son projet de vente. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'1 mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.