



# LOI PINEL : LES PRINCIPALES MODIFICATIONS DU REGIME DES BAUX COMMERCIAUX

**Actualité législative** publié le **06/08/2014**, vu **6122 fois**, Auteur : [MAURICEPHILIPPE](#)

## **Les principales modifications du statut des baux commerciaux apportées par la loi PINEL.**

~~La loi Pinel, du 18 juin 2014 réforme la réglementation relative aux baux commerciaux en privilégiant une plus grande protection du Locataire au dépend du Bailleur qui craint une diminution de la rentabilité de son investissement locatif

La volonté du législateur par cette loi est de :

- Maîtriser les hausses de loyer
- Equilibrer les relations Bailleur/locataire
- Faciliter l'implantation de nouveaux commerces

En quelques lignes, nous développerons les principales modifications du régime des baux commerciaux

### 1. Le déplafonnement

Sous le régime antérieur à la loi PINEL, les loyers commerciaux pouvaient subir de fortes augmentations lors des renouvellements. En effet, dans le cas précis de modifications notables mentionnés à l'article L.145-33, 1° à 4°, du code du commerce, à savoir les caractéristiques du local considéré, la destination des lieux, les obligations respectives des parties et les facteurs locaux de commercialité, le montant du loyer pouvait être déplafonné et fixé à la valeur actuelle du loyer.

La loi Pinel prévoit désormais que le déplafonnement à la valeur locative du loyer, si celle-ci est à la hausse, ne peut pas entraîner d'augmentation supérieure pour une année à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Cette règle s'applique également aux baux qui ont une durée supérieure à neuf ans.

Enfin la loi prévoit, en cas de déplafonnement du loyer, un étalement dans le temps de sa réévaluation lorsqu'elle conduit à une augmentation supérieure à 10 % du montant payé l'année précédente. Cette disposition entre en vigueur le 1er septembre pour les contrats conclus ou renouvelés à compter de cette date.

### 2. Remplacement de l'ICC par l'ILC

Le loyer d'un bail révisé ou renouvelé est fixé en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'Insee.

Cet indice est déterminé en fonction de la variation des prix de la construction des bâtiments neufs

à usage principal d'habitation.

Partant du constat que le montant des loyers des locaux commerciaux évoluaient sans commune mesure avec le chiffre d'affaires des commerçants, un nouvel indice a été institué en 2008 : l'indice des loyers commerciaux (ILC), calculé selon l'indice des prix à la consommation et l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail, mais son application n'était pas obligatoire.

A partir du 1er septembre 2014, l'ILC se substituera à l'ICC. Cette disposition est applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter de cette date.

### 3. L'état des lieux devient obligatoire

Le nouvel article L.145-39 prévoit l'obligation pour les parties d'établir un état des lieux contradictoire et amiable. À défaut, il est établi par huissier à la demande de la partie la plus diligente et les frais sont partagés en deux de manière égale. Cet état des lieux doit être joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

L'article 1731 du code civil prévoit qu'en l'absence d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu du bailleur des locaux en bon état de réparations locatives et doit les restituer dans le même état. Si cet état des lieux n'est pas réalisé, le bailleur ne peut plus se prévaloir de cette présomption.

Ces dispositions s'appliquent pour toutes les prises de possession d'un local à partir du 1er septembre 2014.

### 4. L'inventaire des charges, impôts et taxes

Sous le régime antérieur, la répartition écrite des charges entre bailleur et locataire n'était pas obligatoire et librement fixée par les parties. En l'absence de précision dans le contrat, les règles du code civil et les usages s'appliquaient pour fixer cette répartition.

A l'instar de la loi ALUR, la loi PINEL entend tout régir. Ainsi le législateur a introduit l'article L.145-40-2 qui prévoit que tout contrat doit dorénavant comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, d'impôts, de taxes et de redevances liés au bail, ainsi que leur répartition entre le propriétaire et locataire.

En outre, le propriétaire doit adresser à son locataire un état récapitulatif annuel de ces charges, impôts et taxes.

Un décret en Conseil d'État précisera la liste des charges, impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne seront pas à la charge du locataire.

### 5. L'état des travaux.

A l'identique des charges, sous l'ancien régime, la répartition des charges afférentes aux travaux n'était pas obligatoirement indiquée par écrit. En l'absence de précision dans le contrat, les règles du code civil et les usages s'appliquaient pour fixer cette répartition.

Désormais, à la signature du bail, puis tous les 3 ans, le bailleur doit adresser à son locataire :

- un état prévisionnel sur 3 ans des travaux à réaliser ainsi que le budget prévisionnel correspondant, et la répartition de ces charges entre les différents locataires d'un même immeuble, en pourcentage des surfaces occupées

- un état récapitulatif des travaux réalisés dans les 3 années précédentes, et le coût assumé.

Un décret ultérieur fixera les dépenses ne pouvant être mises à la charge du locataire et fixera également les modalités d'information de celui-ci.

## 6. La forme de la délivrance du congé

Le locataire doit respecter un délai de préavis de 6 mois pour résilier son bail alors que seul le congé donné par exploit d'huissier était reconnu.

La loi Pinel autorise désormais de donner congé à son bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

## 7. La garantie du vendeur limitée à trois ans

Lors des cessions de baux ou de fonds de commerce, l'acte de vente mentionnait la garantie solidaire du paiement des loyers entre le cédant et le bénéficiaire, jusqu'à la date d'expiration du bail.

Ainsi, en cas de défaillance, le bailleur pouvait se retourner contre le cédant du bail ou du fonds de commerce.

Cette garantie était toujours très commentée lors de la signature de ces actes de cession.

La loi PINEL est venue dégager la responsabilité de cédant ; ainsi le bailleur ne peut se prévaloir de cette clause de garantie solidaire que pour une durée de 3 ans maximum.

## 8. Les baux dérogatoires : dits de courte durée.

Antérieurement à la promulgation de la loi PINEL les baux de courte durée étaient ceux dont la durée totale n'excédait pas deux ans.

La loi Pinel allonge la durée des baux de courte durée à 3 ans.

Comme c'était le cas précédemment :

- Les parties ne pourront plus ensuite conclure un nouveau bail dérogatoire pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux ;
- A l'issue du bail dérogatoire, le locataire devra quitter les lieux sauf accord du bailleur ; dans cette hypothèse, il s'opérera un nouveau bail, obligatoirement commercial et de neuf ans.

9. Une nouveauté : Un droit de préemption du locataire en cas de vente du local commercial  
A l'instar des baux d'habitation, la loi PINEL accorde sauf exception, au locataire un droit de priorité en cas de vente du local dans lequel il exploite son fonds de commerce.

En pratique, si le propriétaire bailleur vend les murs, le locataire commerçant en est informé par lettre recommandée AR et sera prioritaire pour en faire l'acquisition pendant un mois. Un second

droit de préférence est prévu si le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux que ce qu'il avait initialement proposé à son locataire.