

ANDPI

Association Nationale de Défense de la Propriété Immobilière

11Bis rue de la Loge
34000 MONTPELLIER

☎04.67.06.08.66

Mail : adpi34@orange.fr

<http://www.adpi-propretaire.fr>

LE PETIT PROPRIETAIRE

(EDITION SPECIALE)

Mai 2016

LA LOI PINEL (BAUX COMMERCIAUX)

*** CE QUI CHANGE ***

Ce numéro spécial du Petit Propriétaire vous informe sur les clauses de la nouvelle loi PINEL qui viennent se substituer aux clauses établies dans les baux commerciaux Mars 2015.

1. LE DEPLAFONNEMENT

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 de 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 1^{er} septembre 2014 pour les contrats conclus ou renouvelés à compter de cette date

2. REMPACEMENT 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.

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 1^{er} 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'ETAT 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. A 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 1^{er} septembre 2014.

4. L'INVENTAIRE DES CHARGES, IMPOTS 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 le 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'Etat 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'ETAT 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 fixera également les modalités d'information de celui-ci.

6. LA FORME DE LA DELIVRANCE DU CONGE

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 LIMITEE A 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.