

LA LOI PINEL RÉFORME LES BAUX COMMERCIAUX ET DÉROGATOIRES

La loi Pinel du 18 juin 2014 (publiée au Journal officiel le 19) relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, vient encadrer un peu plus qu'auparavant le régime des baux commerciaux et précaires, en définissant de nouvelles règles concernant les droits et obligations des locataires et des bailleurs. Cette loi met fin à la liberté contractuelle dont disposaient les parties en matière de baux commerciaux en voulant « mieux réguler les rapports locatifs des commerçants et des artisans ». Etats des lieux obligatoires, répartition des charges, indexation et augmentation des loyers plus modérées, encadrement des travaux, création d'un droit de préemption du locataire... Les mesures exposées dans la loi sont clairement plus favorables aux locataires car elles imposent aux propriétaires de nouvelles contraintes qui auront parfois un impact sur la rentabilité.

La plus grande partie de ces dispositions ne s'applique que pour les baux conclus ou renouvelés qu'à compter de la promulgation de la loi.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Baux commerciaux : les principales mesures de la réforme

Des modalités pour donner congé

Chacune des parties pourra désormais décider librement de donner congé soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par acte extrajudiciaire (seul ce dernier était possible précédemment).

L'état des lieux obligatoire

Un état des lieux devra désormais être établi de manière contradictoire par les deux parties lorsque le locataire prend possession des lieux et à son départ. Comme pour le bail d'habitation, ces états des lieux pourront être amiables ou, à défaut, réalisés par un huissier de justice, les frais étant partagés par moitié entre le preneur et le bailleur. Cette disposition s'applique à tous les baux conclus après le 20 juin 2014, ainsi qu'à ceux conclus avant, dès lors que, pour ces derniers, un état des lieux a été établi lors de la prise de possession.

Une information précise sur les charges

En matière de charges, la loi Pinel impose aux baux commerciaux de nouvelles règles semblables à celles des baux d'habitation. Un inventaire précis et limitatif des catégories de

charges locatives, impôts, taxes et redevances, qui seront dus par le preneur devra être annexé au bail et fera l'objet d'un récapitulatif annuel. A l'entrée du locataire et au début de chaque période triennale, le propriétaire devra également estimer les travaux à prévoir dans les trois ans à venir.

Ces dispositions s'appliqueront aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014. Un décret prévu pour fin décembre précisera les charges qui ne peuvent être imputées au locataire, en raison de leur nature.

Des évolutions de loyers encadrées

L'indice du coût de la construction (ICC), très volatil et sans rapport avec l'activité des entreprises commerciales, est définitivement abandonné comme indice de référence pour les révisions de loyers. En cours de bail, l'indexation annuelle ou triennale des loyers devra être basée sur l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou sur l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), et ce à compter du 1^{er} septembre 2014.

En fin de bail, le loyer peut être déplaçonné dans certains cas particuliers. Afin d'éviter une hausse brutale du loyer, la loi Pinel

encadre ces réajustements : la hausse du loyer devra être étalée sur plusieurs années, sans dépasser 10 % du dernier loyer dû après le calcul de l'indexation, même s'il n'a pas été acquitté.

De nouvelles règles sur la durée du bail

Le preneur peut, sous certaines conditions, mettre fin à son contrat de bail commercial tous les trois ans. Jusqu'à présent, il pouvait aussi, à la signature du contrat, renoncer à cette option et signer un bail ferme pour six ou neuf ans. Dorénavant, il ne pourra plus renoncer à cette faculté de résiliation triennale du bail, et ceci pour tout bail conclu ou renouvelé à compter du 20 juin 2014, sauf pour les locaux à usage exclusif de bureaux. Un régime dérogatoire permet actuellement de conclure un contrat de deux ans sans possibilité de renouvellement. Pour plus de souplesse, ce régime sera étendu à des contrats de trois ans que le locataire pourra prolonger à condition de passer à un bail classique.

Un droit de préemption pour le locataire

Si le propriétaire décide de vendre son local commercial, le locataire bénéficiera désormais



Suite de l'article ►►►

d'un droit de préemption, comme c'est le cas en matière de logement. Dès notification du projet de vente par le propriétaire (en lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement), avec indication du prix et des conditions de vente, sous peine de nullité, le locataire disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de l'offre pour faire connaître sa décision et de deux mois pour conclure l'opération.

S'il précise dans son offre d'acceptation qu'il a l'intention de recourir à un prêt, ladite acceptation est alors subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est portée à 4 mois.

Ce droit de préemption s'applique pour toute cession d'un local à compter du 1^{er} janvier 2015.

Toutes ces nouvelles mesures sont extrêmement précises et conditionnées. Il faut bien vérifier si l'une ou l'autre de ces dispositions s'appliquent à votre situation ou pas. Le Groupe Safar peut vous aider dans cette analyse. N'hésitez pas à vous adresser à nous !

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : UNE AFFAIRE À SUIVRE

De nouvelles mesures ont été annoncées dans le cadre de la loi sur la transition énergétique afin d'accélérer la rénovation thermique des logements.

Le crédit d'impôt développement durable serait à nouveau simplifié et renforcé dès septembre 2014 et jusqu'à fin 2015 avec un taux unique de 30 % pour tous les travaux éligibles. L'éco-prêt à taux zéro serait également relancé avec des procédures simplifiées.

Enfin, l'éco-conditionnalité s'appliquera à partir de septembre 2014 : les aides aux travaux d'amélioration thermique seront réservées aux opérations réalisées par des professionnels ayant le label « Reconnu Garant de l'environnement » (RGE).

Auto remplacement du salarié logé

L'avenant n° 82 du 17 juin 2013 à la Convention collective nationale des gardiens concierges et employés d'immeubles supprime la possibilité pour un salarié logé de s'auto remplacer pendant les congés payés.

Les employeurs se voient interdire d'imposer à leur salarié la mise à disposition du logement de fonction durant les périodes de congés.

Cette disposition entrera en vigueur au 1^{er} juillet 2015.

Les gardiens auront l'obligation de prendre leurs congés, l'UNIS rappelle les conséquences pour l'employeur de faire travailler le salarié pendant les congés.

La suppression de l'auto remplacement supprime quelques problématiques liées au traitement de la paie pendant les congés du titulaires (mais pas toutes), l'UNIS fait un point sur le traitement du logement de fonction au niveau de la paie pendant les congés du titulaire.

Profitez du SEPA pour simplifier vos paiements

Depuis le 1^{er} février 2014, les prélèvements et virements bancaires se font impérativement aux normes européennes SEPA (*Single Euro Payments Area* ou Espace unique de paiement en euros). Le TIP (Titre Interbancaire de Paiement) évoluera lui aussi d'ici 2016.

Rien ne change pour vos prélèvements automatiques ou Internet. L'IBAN (*International Bank Account Number*) et le BIC (*Bank Identifier Code*) sont indispensables pour identifier les bénéficiaires. Ces coordonnées bancaires figurent déjà sur vos relevés bancaires depuis 2001.

En revanche, si vous réglez encore vos charges par chèque, le SEPA est l'occasion d'adopter un moyen de paiement plus pratique et plus sûr : rien à poster, pas de risque d'oubli, votre paiement est débité automatiquement à date fixe et clairement identifié sur votre relevé bancaire. Pour l'adopter, il vous suffit de nous demander un formulaire de prélèvement SEPA et de nous le retourner avec vos coordonnées bancaires. N'hésitez pas à vous simplifier la vie.

Encore plus de documents sur l'extranet !

L'espace extranet, obligatoire pour l'ensemble des syndicats à compter de 2015, et disponible pour nos clients depuis 1999, s'enrichit d'ores et déjà de nombreux documents en lignes complémentaires. N'hésitez pas à aller le consulter.

Rappel

La loi ALUR semble faire l'objet d'amendements à venir par décrets. Nous attendons ces modifications et nous vous les communiquerons le moment venu. En attendant, nous vous rappelons l'obligation instaurée par cette nouvelle réglementation, pour le Conseil syndical, de mettre en concurrence leur syndic, à chaque renouvellement de mandat.

www.safar.fr

S A F A R
ADMINISTRATEUR DE BIENS

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél : 01 58 05 40 00
Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr
Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

FINORGEST

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél. : 01 56 99 99 99
Fax : 01 56 99 99 98
E-mail : finorgest@safar.fr

CADOT BEAUPLET

63, rue André-Joineau
93310 Le-Pré-Saint-Gervais
Tél. : 01 48 45 88 62
Fax : 01 48 45 71 96
cadot-beauplet@safar.fr
E-mail : fabrice.borocco@safar.fr

FINORGEST

AGENCE D'AULNAY

28, avenue Dumont - 93600 Aulnay-sous-Bois
Tél : 01 48 66 60 16 - Fax : 01 48 79 04 29
E-mail : finorgest-aulnay@safar.fr

Service Gestion Locative

Tél : 01 58 05 40 00 - Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : pierre.quinto@safar.fr

Service Location - Ventes

Tél : 01 58 05 40 00
E-mail : pierre.quinto@safar.fr

Service Immobilier d'Entreprise

Tél : 01 40 68 75 00 - Fax : 01 56 99 99 98
E-mail : bureau@safar.fr