les infos

FFB GRAND PARIS
FEDERATION FRANÇAISE DU BATIMENT

DAEJ - n°86
du 2 octobre 2014

La réforme sur le statut des baux commerciaux

Presentation de « la loi Pinel » du 18 juin 2014

La loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises comporte d'importantes modifications relatives au statut des baux commerciaux.

La loi s'applique aux **baux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014.**

Parmi les modifications majeures de la loi, figurent :

1. L'aménagement de la durée des baux
   - La suppression de la possibilité de faire renoncer à l'avance, le locataire, à sa faculté de résiliation triennale ;
   - La possibilité de conclure des baux pour une durée ferme restreinte aux cas limitativement énumérés par la loi (baux d'une durée supérieure à 9 ans, bureaux, locaux monovalents, entrepôts logistiques indépendants).

2. La forme du congé
   - La possibilité pour le preneur de donner congé au bailleur par courrier recommandé avec avis de réception.

3. L'adaptation du régime des baux dérogatoires
   - L'allongement de la durée des baux dérogatoires de deux à trois ans ;
   - La confirmation de la possibilité de conclure plusieurs baux dérogatoires dans la limite de 3 ans ;
   - Le délai d'un mois accordé au bailleur pour mettre en demeure le locataire de quitter les lieux ;
   - L'obligation d'établir un état des lieux d'entrée et de sortie.

4. La suppression de l'ICC pour la révision triennale et la fixation du loyer renouvelé
   - L'indice du coût de la construction (ICC) comme indice de révision est remplacé par l'indice des loyers commerciaux (ILC) et l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

5. L'état des lieux devient obligatoire
   - Au moment de chaque prise de possession des locaux par le locataire, y compris par l'effet d'une cession de fond ou du droit au bail et lors de la restitution des lieux loués, un état des lieux doit obligatoirement être établi entre les parties.

6. L'instauration d'un droit de préemption au profit du locataire
   - L'obligation pour le bailleur d'informer le locataire de son projet de vente.

Contact : Assistance juridique au 01 40 55 10 71

afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION

FFB GRAND PARIS
Direction des Affaires Economiques et Juridiques
10 rue du Débarcadère - 75852 PARIS Cedex 17
Téléphone 01 40 55 10 47 - Fax 01 40 55 10 64
www.grandparis.ffbatiment.fr
siret : 784 718 033 00011