



U M I H

UNION DES MÉTIERS ET  
DES INDUSTRIES DE L'HÔTELLERIE

Service juridique, des affaires réglementaires et européennes

*Circulaire juridique n°20.14*

*du 07/07/2014*

# Loi Artisanat, Commerce et TPE : les mesures impactant les CHRD

*La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite « loi Pinel ») introduit plusieurs modifications en matière de baux commerciaux, autorisation d'occupation du domaine public et vidéosurveillance.*

---

Suivez-nous sur [www.umih.fr](http://www.umih.fr)



## I- Baux commerciaux

**Le titre Ier de la loi Pinel du 18 juin 2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, a réformé le régime des baux commerciaux.**

Les mesures votées dans cette loi avaient pour objectif principal de soutenir le commerce et l'artisanat, secteurs durement touchés par la crise. Dans cette optique, soulignons que **les modifications prises sont, dans l'ensemble, favorables aux preneurs.**

Nous étudierons ci-après les principales nouveautés introduites par cette loi impactant le secteur des CHR.D.

### 1. Conséquence du droit de préemption des communes sur le fonds de commerce

Les communes ayant délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité peuvent exercer, au sein de ce périmètre, un droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce ou de baux commerciaux. Auparavant, lorsque la commune exerçait son droit de préemption, le régime des baux commerciaux n'était pas applicable pour la période pendant laquelle la commune était cessionnaire du fonds ou du bail.

L'article 1<sup>er</sup> de la loi du 18 juin 2014 a modifié l'article L. 145-2 du code de commerce et ajouté qu'« en cas d'exercice du droit de préemption sur un bail commercial, un fonds artisanal ou un fonds de commerce (...), le bail du local ou de l'immeuble demeure soumis au présent chapitre. »

Ainsi, les conséquences de l'exercice de ce droit de préemption des communes sont modifiées : **le bail restera soumis au statut des baux commerciaux même lorsque la commune sera cessionnaire du fonds ou du bail.**

### 2. Interdiction de principe des baux fermes, sans possibilité de résiliation triennale

L'article 2 de la loi Pinel modifie l'article L.145-4 du code de commerce **en supprimant la possibilité pour le preneur de renoncer à sa faculté de résiliation au terme de chaque période triennale.**

Cette **interdiction de principe** est complétée par **quatre exceptions légales**. Aussi, peuvent comporter des stipulations contraires au principe selon lequel le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, les baux :

- conclus pour une durée supérieure à neuf ans,
- des locaux construits en vue d'une seule utilisation,
- des locaux à usage exclusif de bureaux
- et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du code général des impôts.

### **3. Modification de la durée du bail dérogatoire de deux à trois ans**

Le bailleur et le preneur peuvent s'entendre pour déroger au statut des baux commerciaux et signer un bail dérogatoire (aussi appelé couramment « bail précaire »). La durée de ces baux était **auparavant de deux ans**. L'article L.145-5 du code de commerce est modifié par l'article 3 de la loi Pinel : désormais « **la durée totale du bail ou des baux successifs ne doit pas être supérieure à trois ans.** »

La transformation automatique du bail dérogatoire en bail commercial est reportée à l'expiration d'un délai d'un mois suivant son terme.

Il est maintenant prévu, au même article, qu'« à l'expiration de cette durée [de trois ans], les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux. » **La loi interdit donc expressément tout renouvellement du bail dérogatoire à l'expiration du délai de trois ans.**

Cette disposition devrait donc remettre en cause la précédente jurisprudence qui autorisait la conclusion d'un nouveau bail dérogatoire lorsque la renonciation au statut des baux commerciaux était valable.

Ce nouveau régime des baux dérogatoires sera applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014.

### **4. Suppression de la référence à l'indice trimestriel du coût de la construction (ICC)**

Le loyer des baux commerciaux fait l'objet, en cours de bail, d'une indexation annuelle ou triennale qui est basée, pour encore beaucoup de baux commerciaux, sur un indice ancien, à savoir l'indice du coût de la construction (ICC). Or cet indice, qui a connu de fortes hausses, pénalise les locataires. Aussi, pour remédier à cette situation, l'article 9 de la loi a modifié les articles L.145-34 et L.145-38 du code de commerce **en supprimant la référence à l'indice trimestriel du coût de la construction (ICC).**

**Désormais, pour le calcul du loyer plafonné**, que ce soit lors de la révision ou du renouvellement, **seul l'indice des loyers commerciaux (ILC) sera applicable pour les activités commerciales, artisanales** et industrielles. Cet indice évolue de façon plus linéaire que l'ICC, dépendant des fluctuations des matières premières et donc plus volatile. L'ILC prend mieux en compte le niveau des prix et l'activité commerciale exercée, et est donc plus en corrélation avec la réalité économique des entreprises.

### **5. Plafonnement de l'augmentation des loyers à 10 % par an**

L'article 11 de la loi Pinel complète les articles L.145-34, L.145-38 et L.145-39 du code de commerce, et prévoit qu'en cas de déplafonnement du loyer commercial, la variation de loyer « ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. »

A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014, **la hausse du loyer déplafonné sera donc limitée à 10 % par an du montant du loyer annuel de l'année précédente.** Cette disposition évite les fortes et brutales hausses de loyer que pourrait connaître un local dont la valeur locative se trouverait fortement augmentée.

## **6. Etats des lieux, charges et impôts**

La loi crée une nouvelle section au sein du chapitre V « Du bail commercial » afin de clarifier les droits et obligations respectives des deux parties. **Ces nouvelles dispositions sont d'ordre public**, c'est-à-dire qu'il ne peut y être dérogé par convention contraire (article L.145-15 code de commerce).

### **- Etats des lieux d'entrée et de sortie obligatoires :**

Pour une meilleure transparence des rapports entre bailleurs et preneurs, l'article L.145-40-1 du code de commerce impose un **état des lieux contradictoire au moment de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution**. Pour le cas où un état des lieux ne pourrait être établi de manière amiable, il devra être dressé par huissier de justice, aux frais partagés entre les deux parties.

A défaut d'état des lieux, le bailleur ne pourra plus invoquer la présomption de bon état des locaux loués prévue par l'article 1731 du code civil.

### **- Liste limitative des charges, taxes, impôts et redevances récupérables :**

Le nouvel article L.145-40-2 du code de commerce prévoit que tout contrat de bail doit comporter un **« inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. »**

Toujours dans un esprit de plus grande transparence, il est également prévu que cet inventaire doit donner lieu à un **état récapitulatif annuel** adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur devra informer le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur doit communiquer au locataire :

- 1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- 2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Ces dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014.

Un décret viendra préciser les charges, impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne pourront être imputés au locataire. Il est donc à prévoir que les baux qui imposent le paiement par le preneur de tous les frais, charges, taxes et impôts ne seront plus autorisés. Nous ne manquerons pas de revenir vers vous avec une circulaire complémentaire dès que ce décret contenant une liste des « charges non transférables » par le propriétaire aux locataires aura été publié.

## **7. Droit de préférence du locataire en cas de vente du local commercial**

La loi Pinel (art. 14) **crée un droit de préférence au profit du preneur en cas de vente des murs du local dans lequel il exploite son fonds de commerce** (droit analogue à ce qui existe déjà pour les baux d'habitation). Cette mesure sera applicable au 1<sup>er</sup> décembre 2014.

Un nouvel article L. 145-46-1 complète le code de commerce et dispose notamment :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, **il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.** 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'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. »

En pratique, si le bailleur vend les murs du fonds de commerce, le preneur exploitant du fonds devra en être informé par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre, et il sera prioritaire pour en faire l'acquisition durant un mois.

Un second droit de préférence est prévu si le bailleur décidait de vendre ses murs à des conditions plus avantageuses que celles proposées initialement au preneur.

## **8. Adjonction d'activités connexes ou complémentaires en cas de plan de cession**

L'article 15 de la loi du 18 juin 2014 prévoit que, dans le cadre d'un plan de cession d'un fonds de commerce faisant l'objet d'une procédure collective, le Tribunal de Commerce peut autoriser l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires à celle prévue au bail.

## **9. Congé autorisé par lettre recommandée avec avis de réception**

La loi Pinel simplifie la procédure de demande de congé par le bailleur. En effet, l'article L.145-9 alinéa 5 du code de commerce dispose désormais que « **le congé doit être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au libre choix de chacune des parties.** »

Auparavant, seul le congé notifié par exploit d'huissier était valable, **la loi permet maintenant la délivrance du congé par lettre recommandée avec accusé de réception.** Ce nouveau formalisme sera applicable aux congés délivrés postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi.

En revanche, l'article L.145-10 du code de commerce n'ayant malheureusement pas été modifié par la loi Pinel, **la demande de renouvellement par le preneur continue d'être soumise au formalisme de l'acte extra-judiciaire.**

## **10. Garantie limitée à une durée de trois ans en cas de cession du bail commercial**

Les cessions de baux commerciaux s'accompagnent souvent d'une **clause de garantie solidaire entre le cédant et le cessionnaire**, nouvel exploitant du fond. Le cédant peut ainsi se retrouver obligé de payer plusieurs mois de loyers de retard à la place du cessionnaire, si celui-ci ne remplit pas ses obligations vis-à-vis du bailleur.

Les articles 7 et 8 de la loi du 18 juin 2014 sont venus fixer des limites à cette garantie lorsqu'elle est prévue au contrat de bail :

- **Le bailleur devra informer l'ancien locataire (cédant) dès le 1er mois de retard de paiement du loyer du repreneur** (art. L.145-16-1 du code de commerce). Cette mesure permettra d'éviter une accumulation des dettes.

- **La durée de la garantie sera désormais limitée à 3 ans** à compter de la date de cession du bail commercial (art. L.145-16-2 du code de commerce).

## **11. Suppression des dispositions restrictives relatives aux étrangers**

Pour prétendre bénéficier de la protection du régime des baux commerciaux, le locataire devait être de **nationalité française**. Notamment, les dispositions sur le droit au renouvellement du bail commercial ne pouvaient être invoquées par les commerçants étrangers.

La loi Pinel a abrogé tous les articles du code de commerce qui, sous réserve de certaines exceptions, excluaient les étrangers du bénéfice des dispositions relatives au droit au renouvellement du bail commercial (abrogation des articles L. 145-13, L. 145-23, L. 911-10, L. 921-10 et L. 951-9 du code de commerce).

L'article 5 de la loi étend donc le champ d'application du **régime des baux commerciaux à tous les locataires et bailleurs indépendamment de tout critère de nationalité**.

\*\*\*\*\*

## **II- Domaine public : fonds de commerce et droit de terrasse**

Le titre V de la loi Pinel du 18 juin 2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, a également réformé le droit de terrasse avec des dispositions plus protectrice pour les titulaires d'autorisation d'occupation du domaine public (*voir également la circulaire juridique n°56.12 sur les occupations du domaine public*).

Nous étudierons ci-après les principales nouveautés introduites par cette loi impactant le secteur des CHR.D.

### **1. Fonds de commerce sur le domaine public**

Il est désormais prévu qu' « **un fonds de commerce peut être exploité sur le domaine public sous réserve de l'existence d'une clientèle propre** ».

Cette disposition vient à l'encontre de la jurisprudence du Conseil d'Etat qui considérait traditionnellement que le caractère précaire, révocable et personnel de l'autorisation d'occupation du domaine public excluait tout droit au bail (indemnisation) et donc l'existence d'un fonds de commerce.

**Cependant, le fonds de commerce ne pourra être constitué que si le commerçant a une clientèle propre et non simplement celle qui se rattache au domaine public.**

## 2. Demande anticipée d'une autorisation de terrasse

Toute personne souhaitant se porter acquéreur d'un fonds de commerce peut, **par anticipation**, demander à l'autorité compétente une autorisation d'occupation temporaire du domaine public pour l'exploitation de ce fonds.

L'autorisation prend effet à **compter de la réception par l'autorité compétente de la preuve de la réalisation de la cession du fonds.**

## 3. En cas de décès de l'exploitant du fonds de commerce

### Poursuite de l'exploitation par les ayants droits

En cas de décès de l'exploitant du fonds de commerce, l'autorité compétente délivre à **la demande de ses ayants droit**, sauf si un motif d'intérêt général s'y oppose, **une autorisation d'occupation temporaire du domaine public identique** à celle accordée à l'ancien titulaire pour la seule poursuite de l'exploitation du fonds, **durant trois mois.**

### Poursuite de l'exploitation par un autre successeur

**Si les ayants droit ne poursuivent pas l'exploitation du fonds**, ils peuvent, **dans le délai de six mois à compter du décès**, présenter à l'autorité compétente une personne comme successeur. En cas d'acceptation de l'autorité compétente, **cette personne est subrogée dans les droits et obligations de l'ancien titulaire.**

La décision est notifiée aux ayants droit ayant sollicité l'autorisation ou ayant présenté un successeur ainsi que, le cas échéant, au successeur présenté. Toute décision de refus est motivée.

\*\*\*\*\*

## III- Vidéosurveillance

La loi du 18 juin 2014 introduit une nouvelle disposition pour la vidéosurveillance qui prévoit que, « *Après information du maire de la commune concernée et autorisation des autorités publiques compétentes, des commerçants peuvent mettre en œuvre sur la voie publique un système de vidéoprotection aux fins d'assurer la protection des abords immédiats de leurs bâtiments et installations, dans les lieux particulièrement exposés à des risques d'agression ou de vol.*

*Les conditions de mise en œuvre et le type de bâtiments et installations concernés sont définis par décret en Conseil d'Etat* ». Nous vous informerons par voie de circulaire juridique des précisions apportées par ce décret dès sa publication.

La loi précise enfin que dans des lieux et établissements ouverts au public, « *le visionnage des images ne peut être assuré que par des agents de l'autorité publique individuellement désignés et habilités des services de police et de gendarmerie nationale.* »