

Que penser de la Loi Pinel 4 ans plus tard ?

Avez-vous noté les dernières évolutions du statut de baux commerciaux suite à l'entrée en vigueur de la Loi Pinel (20 juin 2014) ?

Si en matière de bail commercial la liberté contractuelle prédomine et ce malgré certaines dispositions d'ordre public auxquelles les parties ne peuvent y déroger, le législateur a tenu, à travers cette nouvelle loi, à redistribuer les cartes.

Ce statut protecteur des commerçants et de leur outil de travail - le fonds de commerce, a été renforcé par la Loi Pinel pour assurer l'équilibre dans les rapports locatifs et réduire les disparités qui existaient entre les différents secteurs d'activité (centres commerciaux, boutiques en centre-ville, bureaux, centre d'affaires etc...).

De cet interventionnisme législatif il en ressort trois orientations majeures, à savoir :

- Le rééquilibrage économique entre les parties par :
 - o L'encadrement des loyers, désormais le calcul du loyer révisé (révision triennale) et renouvelé doit se faire en fonction de l'indice ILC pour les commerçants ou artisans et ILAT pour les bureaux, entrepôts et locaux industriels. Est-ce pour autant la mise à mort de l'ICC dans les nouveaux contrats ou ceux renouvelés à compter du **1^{er} septembre 2014** ? Que nenni ! le bailleur aura toujours intérêt à maintenir l'ICC pour l'application de la clause d'échelle mobile.
 - o L'instauration du mécanisme de lissage ou le plafonnement du déplafonnement, ([article L 145-34 alinéa 4](#) du code de commerce) l'augmentation du loyer renouvelé s'opère par paliers et ce à hauteur de 10% du dernier loyer facturé. Pas si simple me direz-vous puisque la jurisprudence a eu à se prononcer sur sa mise en œuvre par un arrêt du [9 mars 2018 \(Cass 3^e civ n°17-70.040\)](#) précisant qu'il appartient aux parties de convenir des modalités de l'échéancier et non au juge des loyers commerciaux.

- La recherche d'équité entre les parties par :
 - o Le renforcement de la sanction des clauses contraires au statut et donc aux dispositions d'ordre public. Non seulement la nullité a été remplacée par la réputation non écrite (les clauses nulles sont considérées comme n'ayant jamais existées ce qui annule les effets de la clause en question et ce de façon rétroactif) mais le preneur à bail peut désormais l'évoquer à tout moment d'où le terme d'imprescriptibilité.