

ALTA-JURIS
INTERNATIONAL

LETTRE D'INFORMATION IMMOBILIER



ANNEE 2015 juillet N°82



*De quelques
particularités
de la Loi PINEL*

Jean-Jacques Salmon
Philippe Salmon
Christine Baugé
David Alexandre

Droit immobilier
Droit de la construction
Droit commercial
Droit de la famille
Droit du travail

SALMON & Associés
Avocats
Parc Athéna
1 rue Albert Schweitzer
14280 Saint Contest
Tel 02 31 34 01 30
Fax 02 31 78 04 39

www.altajuris-caen.com
selarl.salmon@altajuris-caen.com

Durée :

Le bail commercial est souscrit a minima pour une durée de 9 ans et il est impossible pour le preneur de renoncer à la faculté de résiliation triennale sauf :

- baux conclus pour une durée supérieure à 9 ans,
- baux de locaux construits en vue d'une seule utilisation,
- baux pour des locaux à usage exclusif de bureaux,
- baux pour des locaux de stockage,



Indépendamment des baux commerciaux, la durée des baux dérogatoires se trouve portée, aux termes de la loi PINEL de deux à trois ans.

A l'expiration de ce délai de trois ans, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogatoire pour exploiter « *le même fonds dans les mêmes locaux* ».

En l'absence d'un congé ou de libération des locaux, les parties disposent alors d'un délai d'un mois pour s'opposer à la formation d'un bail statutaire.

Convention d'occupation précaire :

Cette convention hors régime des baux commerciaux est le fait d'une occupation des lieux autorisée « *qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties quelle que soit sa durée* ».

Il s'agit là de circonstances particulières telles que des locaux donnés en location en l'attente d'un permis de construire ou de démolir.

Locaux industriels :



La loi PINEL s'applique indifféremment aux baux de locaux industriels, centres commerciaux ou commerces de ville.

Cependant, il est des dispositions spécifiques pour les locaux industriels. Ainsi la faculté de résiliation triennale peut être conventionnellement supprimée pour les locaux construits en vue d'une seule utilisation. Sous réserve de l'appréciation de la jurisprudence, on pense évidemment aux locaux industriels ou de stockage qui ne sont pas intégrés dans un établissement de production.



Liberté • Egalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Droit de préemption urbain

Le droit de préemption des communes est également limité aux aliénations à titre onéreux de fonds de commerce, fonds artisanaux ou de droit au bail, ce qui exclut l'application du droit de préemption aux cessions d'activités industrielles.

Le droit de préférence des locataires ne concerne également que les locaux commerciaux ou artisanaux et non les locaux industriels, d'entrepôt ou de bureaux.

Jean-Jacques SALMON, Avocat à CAEN