

La loi relative à l'artisanat, au commerce et aux TPE (Loi Pinel)

**Loi 2014-626 du 18 juin 2014
JO du 19 juin 2014**

Le régime de l'auto-entrepreneur est maintenu mais adapté sur les plans juridique, social et fiscal. Le statut de l'EIRL (*Entrepreneur Individuel à Responsabilité Limitée*) est ajusté, dans l'attente d'une réforme plus globale du statut de l'entreprise individuelle. D'autres mesures relatives principalement aux baux commerciaux, aux artisans et aux règles d'urbanisme commercial sont également prévues par ce texte.

Rénovation des baux commerciaux :

- La durée maximale **des baux de courte durée** est portée de deux à **trois ans** à compter du 1^{er} septembre 2014.

- Un **état des lieux** devra être établi **lors de la prise de possession et de la restitution** des locaux par le preneur, soit contradictoirement et amiablement par les parties, ou à défaut d'accord par huissier, les frais étant alors partagés entre les cocontractants à compter de la publication de la loi et quelque soit la durée du bail (bail commercial, dérogatoire ou professionnel).

- **la liste des charges et travaux devra être annexée au bail pour tous les baux commerciaux conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014.** Cette annexe comportera un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail ainsi que la répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par décret à paraître. Lors de la conclusion du contrat puis tous les trois ans, **le bailleur devra communiquer au preneur un état prévisionnel des travaux** qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel **et d'un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours de la période triennale précédente** en précisant leur coût.

- **Loyer** : Lors de la **révision** triennale et du renouvellement d'un bail commercial pour une durée maximale de 9 ans seuls les **indices des loyers commerciaux (ICL) et les indices des loyers des activités tertiaires (ILAT)** seront pris en compte pour apprécier la variation du loyer du bail renouvelé. L'indice du coût de la construction ne pourra plus être pris en compte. Par ailleurs, en cas de dé plafonnement, l'augmentation de loyer pour une année ne pourra excéder 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

- **Cession de bail** : lors de la cession d'un bail commercial assortie d'une clause de garantie du cédant au profit du bailleur est limitée à trois ans à compter de la cession du bail. Par ailleurs, en l'absence de paiement du loyer, le bailleur devra en informer le cédant dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée.

- **Congé** : Le congé délivré en fin de bail pourra être donné par **lettre recommandée avec demande d'avis de réception** (*disposition applicable immédiatement*).

- **Droit de préférence donné au locataire en cas de vente du local** pour les cessions intervenant à compter du 1^{er} décembre 2014.

Mesures pour l'urbanisme commercial :

- les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale sont simplifiées avec **la fusion du permis de construire avec l'autorisation commerciale**. Par ailleurs, le délai d'attente d'un an en cas de refus pour redéposer un nouveau dossier est supprimé si le dossier a été substantiellement modifié au regard de la décision de la CDAC. Par ailleurs, le changement d'enseigne n'est plus un motif à un nouveau dépôt. Ces dispositions entreront en vigueur à une date fixée par décret et au plus tard le 18 décembre 2014.

Formalités simplifiées pour l'EIRL

- En cas de transfert de registre de rattachement, le transfert se fera par l'organisme teneur du registre sans frais et sans nouvelle vérification des pièces.

- Pour le passage de l'entreprise individuelle à un EIRL, le bilan de clôture de l'entrepreneur individuel sera le bilan d'ouverture de l'EIRL à condition que la déclaration de l'EIRL soit faite dans les 4 mois de la date de clôture du dernier exercice.

- Le droit fixe de 25 € sur la déclaration d'affectation de biens au patrimoine d'une EIRL est supprimé.

Clarification du statut d'artisan

- Renforcement des critères d'attribution de la qualité d'artisan: Cette qualité est réservée **aux personnes physiques et dirigeants sociaux de personnes morales** relevant du secteur de l'artisanat **qui justifient d'un diplôme, d'un titre ou d'une expérience professionnelle dans le métier qu'ils exercent**, dans les conditions fixées par décret (à paraître)

Ainsi, relève de l'artisanat les personnes physiques ou morales immatriculées au répertoire des métiers qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exerce à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestations de services figurant sur une liste établie par décret.

- les métiers d'art sont définis légalement : il s'agit d'une activité indépendante de production, de création, de transformation ou de reconstitution, de réparation et de restauration du patrimoine, caractérisée par la maîtrise de gestes et de technique en vue du travail de la matière et nécessitant un travail artistique.
- Immatriculation obligatoire et gratuite pour l'auto-entrepreneur artisan.
- Renforcement du contrôle de la qualification professionnelle et des assurances professionnelles (lorsque celles-ci sont légalement obligatoires, secteur du bâtiment par exemple)
- Contrôle de l'absence d'interdiction de gérer par un accès au fichier national des interdits de gérer dont bénéficient les chambres de métiers et de l'artisanat

Améliorations pour le commerce :

- La durée des soldes est simplifiée : deux fois six semaines dans l'année à date fixes à compter du 1^{er} janvier 2015.
- Depuis le 20 juin 2014, les commerçants peuvent céder leur emplacement sur les marchés sous certaines réserves liées à la durée d'exploitation et d'acceptation du maire.
- La loi du 18 juin 2014 reconnaît, expressément et de façon générale, qu'un fonds de commerce peut être exploité sur le domaine public, sous réserve de l'existence d'une clientèle propre.
- Sur autorisation, les commerçants pourront sécuriser les abords des commerces au moyen de système vidéo

Mesures pour la micro-entreprise

- Dématérialisation obligatoire de la déclaration d'activité auprès du Centre de Formalités compétent, (décret à paraître sur les modalités d'application)
- Suppression de la dispense d'immatriculation au Registre du Commerce ou au Répertoire des Métiers, selon l'activité exercée. (Date d'application à fixer par décret et au plus tard le 20 décembre 2014)
- Au plus tard le 1^{er} janvier 2016, les artisans, industriels et commerçants ainsi que les professionnels libéraux affiliés à la CIPAV et bénéficiant des régimes micro-BIC et micro-BNC seront soumis au régime micro social simplifié, sans demande préalable.
- Les cotisations dues par les conjoints collaborateurs des micro-entrepreneurs seront calculées sur un revenu forfaitaire ou bien sur un pourcentage du chiffre d'affaires du chef d'entreprise.

- Les micro-entrepreneurs ayant déclaré un chiffre d'affaires ou de recettes nul pendant 12 mois civils consécutifs précédant le dépôt de la demande de formation professionnelle ne pourront pas bénéficier de ce droit.

- Pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2015, les régimes micro-BIC et micro-BNC sont maintenus l'année au cours de laquelle la limite majorée de chiffre d'affaires est franchie. Lorsque les contribuables ne bénéficient plus de la franchise en base de TVA, ils sont exclus des régimes micro à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de leur assujettissement à la TVA.

- Pour l'impôt dû au titre des exercices clos et des périodes d'imposition arrêtées à compter du 31 décembre 2015, l'option pour le versement libératoire de l'impôt sur le revenu est subordonnée à l'application du régime micro social.

- Il est mis fin, à compter du 1^{er} janvier 2015, à l'exonération des taxes pour frais de chambres consulaires dont bénéficient les auto-entrepreneurs. Ces taxes seront calculées par l'application d'un taux unique au chiffre d'affaires réalisé.

- À partir de 2015, seront supprimées la réduction de cotisation minimale d'assurance maladie ainsi que les dispenses de paiement de cotisations d'allocations familiales et de contribution à la formation professionnelle dont bénéficient certains non-salariés.

- À partir de 2016, les pluriactifs et, sauf demande contraire de leur part, les micro-entrepreneurs seront dispensés du paiement des cotisations minimales.

- Les non-salariés et les micro-entrepreneurs seront tenus de déclarer et régler leurs cotisations par moyen dématérialisé selon des modalités revues pour 2015 et 2016

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

