



COUP DE JEUNE SUR LES BAUX COMMERCIAUX

Augmentations, répartition des charges... LA LOI PINEL SUR L'ARTISANAT, LE COMMERCE ET LES TPE PRÉVOIT DES MODIFICATIONS IMPORTANTES DU RÉGIME DES BAUX COMMERCIAUX. Décryptage.

L'un des changements les plus importants est ce que l'on a appelé... le plafonnement du déplafonnement ! En effet, jusqu'à présent, au bout de 9 ans, le propriétaire pouvait imposer des hausses de loyer assez importantes, véritable épée de Damoclès sur la tête du coiffeur. Certes, ces hausses devaient être justifiées par une raison valable : « Modification des facteurs de commercialité (augmentation de la population, implantation d'une gare amenant du passage...), modification de la surface (le salon s'agrandit en annexant une partie de la réserve) ou des commerces autorisés (les soins esthétiques sont désormais prévus) », énumère Vincent Lépinay, du cabinet J. Raymond (Paris 1^{er}). Des critères cependant sujets à interprétation, qui entraînent parfois des procédures longues, empêchant par là même la vente du fonds : certains propriétaires exigeaient, à l'issue des 9 ans, des hausses pouvant atteindre 50 % du loyer ! Avec la loi Pinel, l'augmentation est plafonnée à 10 % du loyer acquitté par an. Ce qui peut aboutir au même résultat au bout de plusieurs années, mais de manière nettement moins brutale pour le commerçant... Autre nouveauté cette fois du côté du calcul du loyer : désormais, son évolution n'est plus indexée sur l'indice du coût de la construction (ICC), mais sur l'indice des loyers commerciaux (ILC), ce qui est à la fois plus logique (l'ILC intègre un indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur), et plus rassurant pour le commerçant, dans la mesure où l'évolution de l'ILC est plus régulière que celle de l'ICC. Autre innovation : à l'entrée, un état des lieux doit être réalisé, comme lorsqu'on loue un appartement. « Reste que le contexte est différent, observe Vincent Lépinay. Dans un logement, le locataire donne un coup de peinture, mais ne fait pas en général de transformations importantes. Alors qu'un commerçant, propriétaire de son fonds de commerce, peut réellement transformer le lieu. Lorsqu'il part, comment comparer l'avant et

l'après-travaux ? » Par ailleurs, le bail doit désormais prévoir la répartition précise des charges et des impôts entre le locataire et le propriétaire. Une disposition qui peut clarifier les choses et éviter nombre de litiges. En effet, jusqu'à présent régnait un certain flou, et seule la jurisprudence faisait foi, attribuant les « gros travaux » plutôt au propriétaire. Par ailleurs, on voyait couramment des propriétaires préciser dans le bail que l'impôt foncier était à la charge (en totalité ou pour moitié) du locataire ! « Nous attendons les décrets d'application pour savoir si cette possibilité

« En cas de déplafonnement du loyer, la hausse est limitée à 10% par an. »

subsistera ou non », note Vincent Lépinay. Enfin, à l'image des logements individuels, en cas de vente des murs le locataire a désormais un droit de préférence pour les acheter. « Même si les murs à vendre sont assez rares en région parisienne, le cas est plus fréquent en province, et c'est un bon moyen pour le coiffeur de s'assurer un capital retraite, juge Vincent Lépinay. Globalement, toutes ces mesures – qui concernent les baux signés ou renouvelés depuis le 1^{er} septembre dernier – sont plutôt à l'avantage des locataires. » « Personnellement, j'attends les derniers commentaires doctrinaux pour me prononcer, mais pour l'instant, tous les amendements à la loi de 1953 sur les baux commerciaux sont allés dans le sens des locataires, limitant les abus possibles des propriétaires, conclut Pierre Benazech, du cabinet J. Besson (Paris 1^{er}). Cependant, les commerçants, faute de temps et de connaissances juridiques, n'utilisent pas toujours les possibilités offertes par la loi ! »

Catherine Sajno