

L'ŒIL DE L'EXPERT BAIL COMMERCIAL

La valeur locative des locaux d'entreprise

Lors de la signature du bail, la liberté est la règle en ce qui concerne la valeur du loyer initial. Le montant du loyer est le résultat d'une discussion contractuelle qui détermine le loyer acceptable par le preneur et le bailleur, on parle de "loyer de marché".

L'article L45-33 du Code de commerce détermine légalement cinq bases de la "valeur locative", soit un équilibre entre la valeur générale du marché et les caractéristiques spécifiques du bien.

- **Les caractéristiques du bien considéré**, à savoir la fonctionnalité des lieux loués : facilité d'accès pour les employés et la clientèle, organisation fonctionnelle de l'espace, etc.

- **La destination des lieux** : facilité ou impossibilité dans le contrat de bail d'adapter l'usage des lieux à l'activité du preneur. Ainsi, un local qui soumet les locataires à des contraintes importantes

(par exemple faible hauteur sous plafond, peu de luminosité, pas de parkings, etc.) ou qui offre peu de possibilité d'adaptation aux activités (par exemple contraintes en copropriété), verra sa valeur locative diminuée en proportion.

- **Les obligations des parties** : parfois le locataire se substitue au bailleur pour certaines obligations (*réalisation de travaux par exemple*), la valeur pourra alors être revue à la baisse. À l'inverse, un bail qui ne permet pas la refacturation de charges au locataire, sera considéré comme avantageux pour ce dernier, et la valeur locative se verra augmentée.

- **Les facteurs locaux de commercialité** : il s'agit de tout ce qui influe positivement ou négativement sur l'activité du locataire : desserte en transport, densité du bassin d'emploi, niveau de vie des habitants, offres concurrentes, etc.



- **Les prix couramment pratiqués dans le voisinage** : il s'agit des valeurs des loyers constatés pour des biens et des activités équivalentes.

Ainsi, lorsque les parties auront à engager des discussions sur la valeur locative, à l'amiable ou devant le juge des loyers, elles devront se référer à ces 5 éléments. C'est en particulier à ce moment que la mission des professionnels prend tout son sens de conseiller et d'accompagner les parties dans cette évaluation.

BERTRAND LABESSE
Directeur Gestion
Locative Inovista