

**L'ŒIL DE L'EXPERT**

## Fin du bail commercial : les pièges à éviter

**IMMOBILIER.** Votée en juin 2014, la loi Pinel relative à l'artisanat, aux commerces et aux très petites entreprises, réforme le statut des baux commerciaux. Un statut qui n'avait pas été révisé depuis 1953 ! De nombreux propriétaires qui géraient eux-mêmes leurs baux commerciaux sont passés à côté des changements essentiels apportés par la loi Pinel. En ont résulté quelques situations cauchemardesques.

Prenons l'exemple de ce propriétaire qui louait depuis 18 ans pour un loyer modique une boutique et qui s'attendait à pouvoir doubler le loyer lors du

renouvellement du bail en remettant à niveau le loyer à la valeur locative. Il s'est aperçu un peu tard qu'avec la loi Pinel, l'augmentation est désormais plafonnée à 10% par an ! Il devra attendre environ 7 ans pour que son loyer atteigne une valeur "normale" !

Rappelons également qu'à la fin du bail commercial de 9 ans, si aucun congé n'a été signifié de part et d'autre et que le renouvellement n'a pas été demandé par le locataire, le bail est automatiquement reconduit pour une durée indéterminée.

Cependant, cela signifie que les clauses restent les mêmes. En tant que pro-

priétaire ou locataire, il y a des risques. Si rien n'a été précisé dans le bail, par défaut, le loyer est plafonné et son augmentation sera basée sur l'indexation annuelle des loyers.

### JUGE DES LOYERS

Si le bailleur veut augmenter le loyer, il devra justifier sa demande auprès du juge des loyers, une procédure qui peut prendre plusieurs années durant lesquelles le propriétaire ne percevra pas l'augmentation escomptée.

Le meilleur moyen de se prémunir pour le propriétaire est de signer un bail de plus de 9 ans. Car en cas

de renouvellement du bail, le loyer sera déplafonné. C'est à dire qu'il pourra être fixé à la valeur locative du marché.

A noter cependant, la loi Pinel a permis certains baux de 9 ans d'être tout de même déplafonnés : les baux à usage de bureaux, les baux logistiques et les baux monovalents.

L'ensemble des dispositions PINEL modifient donc en profondeur les pratiques de marché et les habitudes des acteurs. Les obligations extrêmement fortes de délivrances et d'informations avant et tout au long du bail, ouvrent la voie à de nombreux recours. L'aspect



**Avec la loi Pinel, l'augmentation des loyers commerciaux est désormais plafonnée à 10% par an ! (photo d'illustration LL-Y)**

positif de cette réforme est l'obligation de transparence entraînant forcément un professionnalisme accru des acteurs et de leurs intermédiaires

**BERTRAND LABESSE**  
Directeur de la Gestion  
Locative Inovista.