

L'ŒIL DE L'EXPERT

Bail commercial : optimiser ses revenus locatifs

La loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi "Pinel", a été publiée le 18 juin 2014. La loi s'attache notamment à clarifier et définir la répartition, entre propriétaires et locataires, des charges, réparations, impôts, taxes, redevances et travaux. Désormais, les maîtres mots sont transparence et information. Une liste détaillée et exhaustive des charges et taxes de toutes natures, ainsi que leurs montants prévisionnels et leur répartition par locataires, doit figurer en toutes lettres dans le bail. La liberté contractuelle, qui permettait de transférer sans encadrement au locataire l'essentiel de ces charges, est désormais caduque. Par exemple, s'il est toujours possible de faire prendre en charge, par le locataire, les travaux d'entretien et les charges d'exploitation, encore faut-il que ce soit explicitement écrit dans le bail. Par ailleurs, les gros travaux touchant la structure de l'immeuble ainsi que les travaux de mise en

conformité sont de la responsabilité du bailleur. Cependant, le bailleur peut passer en provisions pour charges les frais d'entretien, de maintenance et la taxe foncière. Des sommes qui ne sont pas négligeables, parfois jusqu'à 30 % du loyer, et qui permettent au bailleur d'augmenter substantiellement ses revenus locatifs nets. Mais, attention, en l'absence de clauses spécifiques dans le bail et de régularisation annuelle avec présentation des justificatifs, un bailleur pourra être condamné au remboursement des provisions versées par le locataire.

En ce qui concerne les loyers, si chacune des clauses d'un bail commercial revêt une égale importance, celle qui concerne la révision du loyer s'avère primordiale. L'indexation des loyers est en effet trop souvent négligée par les bailleurs, ce qui permet pourtant d'améliorer son rendement locatif. En l'absence de clause spécifique, la loi stipule que la révision peut intervenir au terme

d'une période triennale ou au renouvellement du bail commercial et doit prendre en compte l'ILC (*indice des loyers commerciaux*) réservé aux commerçants ou bien l'ILAT (*indice des loyers des activités tertiaires*) pour les locaux de bureaux ou ateliers. À titre d'exemple, sur les 10 dernières années, en cas d'oublis d'indexation du loyer par le bailleur, le manque à gagner aurait été d'environ 17 % des revenus locatifs annuels.

BERTRAND LABESSE*Directeur Gestion Locative*