

RÉUNION

DÉCRYPTAGE



© PhotoInovista

Bertrand Labesse Directeur Gestion locative d'Inovista

En 2014, le législateur fait évoluer une loi datant de 1953 qui a régi les baux commerciaux selon certaines règles pendant soixante et un ans ; mais suite à de nombreux abus et un rapport de force inégal entre bailleurs et locataires, il a fallu réformer. Bertrand Labesse, directeur Gestion locative d'Inovista, fait le point.

En amont de la réforme de la loi sur les baux commerciaux, une enquête de l'UNPI montrait que 39% des bailleurs avaient eu avec leurs locataires, au cours des cinq ans précédents, un contentieux portant sur le montant du loyer lors du renouvellement du bail, la transformation des locaux sans autorisation ou le non-paiement du loyer et des charges. Après une importance financière de l'immobilier d'entreprise, et suite à certains abus et rapports de force inégaux, le législateur a décidé de changer la loi.

Un choix stratégique. En 2014, la loi Pinel apporte une nécessaire réforme au bail commercial. *"Elle vient y ajouter transparence et informations, pour les deux parties"* explique Bertrand Labesse, directeur Gestion Locative d'Inovista. Cette loi prévoit ainsi ce qui est du domaine de chacun, ce qui est re-facturable et ce qui ne l'est pas. En annexe des contrats, les deux parties retrouvent une liste exhaustive de ce qui leur incombe, *"mais également le coût global de l'immeuble, les éléments faisant partie du budget ainsi que les travaux à venir sur trois ans et ceux réalisés précédemment"* précise l'expert.

Sauf que les bailleurs ne sont pas forcément au fait de la législation, ce qui peut les mettre en danger. Car contrairement à ce que l'on pense, le bail commercial ne désigne pas seulement des locaux, mais aussi des entrepôts, des bureaux, etc. *"Cette loi concerne autant le bazardier de quartier que les centres d'affaires"* souligne Bertrand Labesse. Et c'est parce que l'immobilier fait partie des choix stratégiques des professionnels, qu'Inovista consacre un département entièrement dédié à la gestion locative.

Un équilibre des contrats. Grâce à ses multiples compétences (études de marché, commercialisation et conseils), Inovista parvient à offrir à ses clients un véritable écosystème de professionnels et de prestataires autour de leurs actifs. *"Faire appel à Inovista, c'est s'assurer face aux risques juridiques, financiers, techniques et commerciaux"* assure Bertrand Labesse. Obligation de délivrance, formalisme, réglementation et révision légale du loyer, chaque détail des contrats est scruté.

Cette méthode, qui permet de protéger, de répondre aux risques, d'améliorer les revenus et la valeur

de l'immeuble, a fait ses preuves. Sur les 105.000 mètres carrés de surfaces commerciales gérés par Inovista, seuls 2% sont vacants. Gestion des baux, des revenus, technique, commercialisation et valorisation, animation commerciale, l'équipe d'experts du département Gestion Locative s'occupe de tout, de la prise en main à la valorisation.

Le bail commercial est un contrat important. Il s'agit d'un engagement de longue durée, indispensable au bon fonctionnement d'une activité et qui encadre les relations entre le propriétaire et le locataire. L'approche doit donc être adaptée à chaque besoin. *"La loi ne prévoit pas tout et il existe un bon nombre de jurisprudences. Inovista est là pour analyser les situations et les interprétations de la loi pour créer un équilibre des contrats"* conclut Bertrand Labesse.

EN CHIFFRES

Inovista Gestion Locative c'est :

- 1 équipe de six experts
- 70 immeubles
- 105.000 m²
- 175 millions d'euros de patrimoine
- 15 millions d'euros de loyers collectés