

La loi Pinel : un bien qui risque de faire mal

Le Code de commerce protégeait l'exploitation à travers les lieux loués, mais pas le locataire. La loi Pinel modifie la donne en instaurant une protection du locataire, emboitant ainsi le pas à un fort mouvement jurisprudentiel, mais l'instauration d'une dose de social dans une loi économique va-t-elle avoir les effets escomptés ? Louable sur le fond, cette loi est déjà unanimement contestée sur sa forme. N'oublions pas que le droit habille l'économie, et non l'inverse. L'équilibre entre bailleurs et locataires est-il rétabli ?

Par Patrick Colomer,
Chartered Surveyor MRICS expert
près la cour d'appel de Paris



En période de crise, il existe deux marchés locatifs dans lesquels les rapports de force sont inversés :

- bon emplacement et produits recherchés : les bailleurs peuvent imposer leurs prétentions en raison notamment de la surenchère des locataires,
- autres emplacements (les plus nombreux) : panique chez les bailleurs, les locataires arrivent à négocier en dehors du droit, le but étant d'éviter la vacance et sa spirale infernale...

La nouvelle loi restreint la liberté contractuelle au niveau :
 • des charges récupérables, créant ainsi une protection limitée du locataire. Toutefois, le projet de décret est relativement indolore pour les bailleurs, seules les réparations de l'article 606 du Code civil n'étant plus récupérables,
 • du loyer de révision et de renouvellement, mais avec une faculté de contournement lors des renouvellements. Pour les locaux commerciaux (boutiques, grandes surfaces), l'augmentation de loyer en cas de déplaçonnement est limitée à 10 % par année, à partir du loyer acquitté au cours de l'année précédente. Un loyer acquitté est-il un loyer quittancé ou réglé ? La rédaction soulève une incertitude juridique, laquelle n'est pas sans conséquences... Il aurait été plus prudent d'écrire « acquittable ».

Le texte ne concerne que les augmentations de loyer, il n'y a pas de paliers en cas de diminution. Toutes les boutiques sont concernées, quelle que soit la durée contractuelle ou le motif de déplaçonnement. Lors des renouvellements, l'augmentation par paliers de 10 % en cas de déplaçonnement n'est pas applicable dans deux cas :

- 1/ la durée effective du bail est supérieure à 12 années,
 - 2/ le bail prévoit l'application de la valeur locative en cas de renouvellement (c'est le plus souvent le cas dans les centres commerciaux lorsque le loyer est binaire).
- Du fait du caractère relativement indolore de l'augmentation de loyer liée au lissage, les conséquences entre preneur et bailleur risquent d'être les suivantes :
- lorsque le motif de déplaçonnement est tangent, la

balance basculera probablement dans le sens du bailleur, - le montant de la valeur locative fixée par le juge risque d'être plus élevé.

Il existe deux valeurs locatives :

- libre sur le marché : le maximum,
- encadrée en fonction des critères du Code de commerce, ce qui entraîne une minoration par rapport au marché (cf. Business Immo mai 2009).

Le droit au bail prend naissance dans la différence entre la valeur locative de marché et le loyer de renouvellement. En cas de déplaçonnement, l'application de la valeur locative du Code de commerce maintient une valeur de droit au bail. Le lissage du loyer va créer un « gain Pinel » pour le preneur, la valeur locative n'étant pas obtenue immédiatement. Cela va augmenter les valeurs de droit au bail, donc le montant des indemnités d'éviction.

Le but du lissage est de modérer l'évolution des loyers, mais il risque de provoquer l'éviction du locataire. En effet, le bailleur bénéficie d'un négatif foncier, l'indemnité d'éviction étant une charge déductible. Cela lui permettra de relouer la boutique au prix du marché, avec un loyer de renouvellement dérogeant au principe du lissage... et même de prévoir l'application de la valeur locative de marché, et non celle du Code de commerce en cas de renouvellement. Cela entraînera la disparition du droit au bail. Dans les bons emplacements, le droit au bail représente le plus souvent la totalité de la valeur du fonds si

l'exploitation est déficitaire, la moitié s'il est bénéficiaire. Ainsi, le principe de modération de l'évolution des loyers en cas de renouvellement va probablement avoir l'effet inverse de celui escompté, la valeur locative du Code de commerce n'étant pas d'ordre public.

Avec la faculté de louer au prix du marché, la multiplication des baux dérogoires devrait constituer l'autre atteinte à la propriété commerciale. En effet, leur durée est portée de 2 à 3 années, sans faculté de renouvellement (règle d'ordre public). Est-ce un avantage pour le locataire ? Alors qu'auparavant celui-ci bénéficiait de la propriété commerciale dès que la durée des baux dépassait deux années, dorénavant il la perdra à l'expiration de la 1ère période triennale si le bail est dérogoire... Rappelons que la durée minimale des baux commerciaux octroyant la propriété commerciale est de 9 années avec une faculté de résiliation triennale pour le preneur. Aligner la durée des baux dérogoires sur la 1ère période triennale présente un intérêt pour le bailleur : il pourra évincer sans indemnité ni préavis voire imposer un déplaçement au nouveau locataire au bout de trois ans. Par ailleurs, les dispositions du Code de commerce relatives aux charges ne s'appliquant pas aux baux dérogoires, et plusieurs baux dérogoires successifs pouvant être consentis au même locataire dès lors qu'il ne s'agit pas de la même cellule commerciale, ceux-ci vont probablement se développer dans les galeries commerciales attractives. □



GROUPE FINANCIÈRE TEYCHENÉ

Votre Partenaire Investisseur

N°1 français des « Foncières Privées non cotées en Bourse »

Le **Groupe Financière Teychené** est une foncière privée qui pratique l'investissement immobilier avec conservation du patrimoine. Le Groupe investit essentiellement dans l'immobilier commercial sur toute la France, la Belgique, le Luxembourg et la Suisse.

Il procède à des acquisitions de murs de locaux commerciaux, existants ou à construire, en cœur de ville ou dans les zones commerciales périphériques (retails, centres commerciaux, galeries...).



Financière Teychené
Siège social Toulouse
Château Roseraie - 129, route d'Albi
31200 Toulouse - FRANCE
+33 (0)5 34 25 63 58
Bureau Paris : +33 (0)1 42 99 96 18

Teychene Invest Belgique
Siège social Bruxelles
133/135 avenue de la Chênaie
1180 Uccle Bruxelles - BELGIQUE
+32 23 75 94 33

www.financiere-teychene.com