

# EXPERTISE



**PATRICK COLOMER**  
Expert près la cour d'appel  
de Paris agréé  
par la Cour de cassation  
Chartered Surveyor MRICS

## Code de commerce

### Une vraie réforme implique de l'audace, mais le commerce le vaut bien !

Un constat : il y a de plus en plus de boutiques vides, donc une réforme s'impose. Les loyers ont augmenté en raison de l'augmentation de l'indice alors que les valeurs locatives ont baissé.

#### Tant les bailleurs que les locataires veulent préserver les "droits acquis" ...

- Côté bailleur : l'impossibilité de réviser un loyer à la valeur locative de marché en cours de bail du seul fait qu'il lui soit supérieur, et même en renouvellement si le bail prévoit un plancher.
- Côté locataire : le principe du plafonnement du loyer et le lissage de la loi dite Pinel qui étale l'augmentation des loyers en cas de déplafonnement.

#### ... Et cela se retourne contre eux

- Côté bailleur : si le loyer est trop élevé, le locataire rend les clés. Il y a un effet pervers : le local n'est pas reloué pour ne pas acter la baisse de valeur vénale dans les comptes du bailleur, celle-ci étant un multiple du loyer.
- Côté locataire : si le loyer est trop bas, le bailleur préfère le faire partir en payant une indemnité d'éviction.

#### Quelques propositions

La liberté contractuelle doit être préservée, mais il faut supprimer les blocages :

- Si le loyer est trop élevé : il conviendrait de pouvoir le ramener à la valeur locative de marché lorsqu'il lui est supérieur de 15 %. Ce principe s'applique en Belgique et fonctionne très bien. Ainsi, les valeurs locatives seraient régulées uniquement à la baisse par le marché.
- Si le loyer est trop bas : il serait judicieux, d'une part, de limiter le principe du plafonnement à la durée de deux baux soit 18 années et, d'autre part, de modifier l'étalement de l'augmentation. En effet, il serait plus logique d'étaler l'augmentation sur la première période triennale au lieu d'appliquer les paliers de 10 % sur l'ancien loyer.

#### La valeur locative minorée du code de commerce maintenue

La valeur locative de marché s'appliquerait uniquement si le loyer lui est supérieur de plus de 15 %. Il convient de rappeler que la valeur locative du code de commerce (articles L 145-33 et R 145-3 à 8) n'est pas d'ordre public, on peut donc y déroger. De nombreux baux prévoient la valeur locative de marché, mais elle ne figure pas dans le code de commerce, ce qui implique de la définir pour la rendre applicable. Seul l'article R 145-7 du code de commerce constitue un facteur de minoration par rapport au marché. Il pourrait être complété ainsi : "le loyer de renouvellement ou révisé ne peut excéder la valeur locative de marché laquelle correspond aux prix pratiqués pour les locations nouvelles, les droits d'entrée et les droits au bail peuvent être réintégrés s'ils constituent des loyers en capital". Il n'y a pas de changement lorsque le loyer est inférieur à la valeur locative.

#### Les mesures d'accompagnement à ajouter dans le Code de commerce

Ne figurent pas toujours dans le calcul de la valeur locative les mesures d'accompagnement. Cela s'explique par le fait qu'elles ne sont pas mentionnées dans le code de commerce, ce qui implique un ajout, lequel pourrait être le suivant : "le prix pratiqué correspond à celui effectivement payé par le locataire et perçu par le bailleur, en tenant compte notamment des mises à disposition anticipées, des réductions et franchises de loyer, des participations du bailleur aux travaux du locataire, et des réductions de charges locatives". Concernant les valeurs de murs, les SCPI capitalisent les loyers faciaux et non économiques\*, ce qui entraîne des majorations de 20 à 30 % voire plus, malgré la déduction des mesures d'accompagnement.

EXPERTISE ET VALORISATION DE L'IMMOBILIER

Découvrez notre programme

**M**<sup>2</sup>  
**SAVOIR**



\*Le loyer économique correspond à la somme versée par le preneur et encaissée par le bailleur.