

L'Orie appelle à une réforme des baux commerciaux

Le 06/07/2016 à 15h49 - par [Arthur de Boutiny](#)



Le régime des baux commerciaux, « pensé pour le petit commerce », doit être réformé pour s'adapter aux réalités d'un marché de l'immobilier de bureaux en pleine évolution, estime l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Ile-de-France (Orie).

" Face à la réalité de l'immobilier de bureaux du XXI^e siècle et à l'évolution des modes d'utilisation, l'encadrement et le cadre protecteur des baux commerciaux constituent finalement plus un frein qu'un avantage, même pour l'occupant " estime l'administrateur de l'Orie Michel Grossi, qui a piloté l'étude.

Celle-ci formule des propositions pour adapter le statut actuel des baux commerciaux aux locaux à usage exclusif de bureaux, afin " d'offrir plus de flexibilité au preneur " et de " faciliter la rénovation de leur parc par les bailleurs ".

L'observatoire conseille ainsi d'opter pour un principe de libre durée des baux révisable à la baisse comme à la hausse, afin de " s'aligner sur les pratiques européennes, qui privilégient la liberté contractuelle " pour les bureaux. Cela accroîtrait l'attractivité de l'Ile-de-France auprès des investisseurs internationaux et faciliterait l'implantation de sièges de sociétés étrangères, estime l'Orie.

Parmi les acteurs interrogés, SNCF Immobilier affirme que les durées fermes des baux ne permettent pas d'adapter les surfaces louées aux besoins réels, lorsque l'activité évolue. La société dit avoir " besoin de plus de souplesse dans la durée d'engagement ".

L'observatoire préconise aussi d'inciter les acteurs à la sous-location " en supprimant tout droit direct du sous-locataire ", car les propriétaires craignent que les sous-locataires " ne se prévalent d'un droit direct au renouvellement " du bail.

" En dehors de tout comportement spéculatif ", le locataire principal devrait, en outre, " pouvoir répercuter au sous-locataire " les éventuelles prestations offertes : locaux meublés, services, frais d'aménagement et d'équipement des lieux.

L'Orie propose, par ailleurs, de déroger, pour les bureaux, à " l'encadrement et à la fixation judiciaire lors des révisions et renouvellements " de baux, des dispositions qui, estime-t-il, entravent la fluidité du marché.

Enfin, l'observatoire souhaite notamment que les conditions de résiliation triennale du bailleur s'étendent " aux cas de rénovation lourde ou de restructuration visant à améliorer les performances énergétiques du parc ".

" Réformer les baux commerciaux passe par l'oubli de quelques certitudes, le changement d'habitudes et l'audace de sortir d'une certaine zone de confort " estime l'Orie. *(AFP)*



Arthur de Boutiny
Journaliste Rédacteur