

L'ORIE plaide pour une réforme des baux commerciaux

Présentation ce 5 juillet du rapport de l'ORIE sur les baux commerciaux et les bureaux. Pour plus de liberté... dans le statut !

L'observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France, que préside Dominique Duban avait constitué un groupe de travail sur l'adéquation du statut des baux commerciaux à l'immobilier de bureaux. Michel Grossi (BNP Paribas), animateur du groupe de travail, rappelle que le but initial du décret de 1953 était de protéger le petit commerce mais que le statut s'applique à des classes d'actifs et à des acteurs très différents. L'application du statut aux bureaux produit des baux fleuves et n'est pas favorable à l'éclosion d'une culture de dialogue entre bailleurs et preneurs. Michel Grossi critique le caractère suranné de certaines dispositions, comme l'article 606 du code civil et insiste sur la nécessaire mise à niveau du parc de bureaux.

Parmi les différentes options envisagées pour améliorer le cadre juridique des baux de bureaux, le groupe de travail a opté pour l'adaptation du statut. Ce choix a été guidé notamment par la considération que les preneurs sont attachés au droit au renouvellement... et par la nécessité d'une acceptation politique des propositions. Mais le groupe préconise de limiter la réforme aux seuls locaux d'au moins 2000 m², reprenant un seuil déjà applicable à l'annexe environnementale.

■ Les propositions

Voici les grandes lignes des propositions.

⇒ Liberté sur la durée

- Autoriser la conclusion de baux d'une durée libre.
- Porter de 12 à 18 ans le seuil de durée des baux déclenchant l'application des droits de publicité foncière
- Faciliter la sous-location. Ce régime est actuellement freiné par le droit direct du sous-locataire à l'égard du bailleur. Le groupe propose de supprimer ce droit direct au renouvellement et de permettre au locataire de pratiquer à l'égard du sous-locataire un sous-loyer supérieur au montant du loyer, afin de lui permettre d'amortir les investissements qu'il a effectués dans les locaux.

⇒ Liberté dans la fixation des loyers

- Autoriser un libre choix de l'indice d'indexation par exemple.

⇒ Restriction du droit au maintien dans les lieux du locataire évincé

Le groupe propose

- D'assouplir les conditions permettant au

bailleur de donner congé, en autorisant, à l'échéance triennale de donner congé pour restructurer l'immeuble pour améliorer sa performance énergétique.

- De limiter à deux ans le droit au maintien dans les lieux.

⇒ Fluidifier la relation locative

- Supprimer l'article 606 du code civil et distinguer les travaux patrimoniaux, qui incombent au bailleur des autres travaux, qui relèvent du preneur.

- Poursuivre la réflexion sur les indices et aller vers un indice calé sur les prix à la consommation.

- Favoriser le recours à la médiation.

- Systématiser la délivrance du congé par acte d'huissier.

■ Le débat

L'ORIE avait invité à débattre de ses propositions de réforme preneurs, bailleurs, promoteurs et avocats.

Philippe Pelletier qui anima à la demande du garde des sceaux un groupe de travail sur les baux commerciaux rappelle qu'il n'y avait pas de demande pour écarter les bureaux du champ d'application du statut.

Dimitri Boulte (SFL) juge le statut figé et estime qu'il ne laisse pas suffisamment de place à la liberté contractuelle.

Sébastien Matty (GA) reconnaît qu'il serait nécessaire d'avoir plus de flexibilité, mais que le statut est la résultante d'un rapport de force. L'équilibre auquel nous sommes parvenus fonctionne et sert de base à l'expertise des immeubles.

Philippe Amiotte (directeur immobilier de Danone) insiste sur la nécessité de pouvoir choisir librement la durée du bail.

"Notre pays aime les statuts" observe Philippe Pelletier; il estime donc opportun de mettre en place un statut spécifique pour les bureaux, dans le cadre du statut des baux commerciaux. Il pourrait ainsi avoir plus de souplesse sur la durée des baux par exemple. Il faudrait travailler sur la combinaison de la durée du bail et du préavis. Philippe Amiotte confirme qu'un an de préavis est parfois un peu court pour déménager des centaines de salariés.

Des questions se posent aussi sur l'indexation: est-ce que l'ILAT ne risque pas d'être rapidement obsolète ?

Mais Philippe Pelletier rappelle que si nous avons une tradition d'indexation, on peut

faire évoluer le contenu d'un indice; comme cela s'est pratiqué pour les baux d'habitation avec l'IRL. Dimitri Boulte suggère de s'intéresser davantage à l'usager, qu'au m² de plancher. Mais Philippe Amiotte rappelle que le locataire doit rester maître de l'usage des m². Déployant quelques perspectives, Sébastien Matty estime que, s'il est nécessaire d'avoir plus de flexibilité dans les baux, le secteur va évoluer par un développement des contrats de services, en parallèle avec les baux. Philippe Amiotte juge nécessaire de distinguer la situation des immeubles mono occupants et les multi-occupants. Invitant les acteurs à plus de créativité, Philippe Pelletier conclut en estimant que la loi Pinel fut le résultat de notre inaction collective. Il faut essayer de développer des règles communes pour accompagner la relation locative, ce qui permettra de moins regarder le statut.

■ La réforme comptable

C'est le 1^{er} janvier 2019 que la norme comptable IFRS16 doit entrer en vigueur. Or, explique Laure Silvestre-Siaz (Deloitte), cette norme a pour effet d'imposer de comptabiliser les engagements locatifs dans les bilans. Alors qu'actuellement, les engagements locatifs sont hors bilans, ce sont quelque 2000 milliards d'euros qui vont ainsi "tomber dans les bilans".

Quelques conséquences: ce traitement comptable affecte les locataires, mais n'a pas d'incidence sur la situation du bailleur. Il va conduire certains locataires à s'interroger sur l'opportunité de se porter acquéreur de leurs locaux. Plus l'engagement se rapproche de la valeur de l'immeuble, plus le locataire sera incité à se poser la question. Cela sera particulièrement net pour certains locaux, comme les entrepôts ou des bureaux obsolètes, mais non pour des tours de bureaux.

La durée du bail va avoir davantage d'importance: plus le bail est court, plus l'engagement correspondant sera léger au bilan.

Quant à la sous-location, elle donnera lieu à deux traitements; au bilan côté locataire, mais en traitement classique côté bailleur (ce qui est un peu absurde, reconnaît Laure Silvestre-Siaz).

Enfin, l'indexation modifie le traitement comptable de l'engagement. Comme l'indice n'est pas connu à l'avance, les comptables vont devoir refaire les calculs chaque année. Enfin, si on recourt une prestation de service, elle n'est pas intégrée au bilan. Augmenter le recours à une prestation, au détriment d'une location, permettra d'améliorer le bilan... ●