

L'ORIE propose une refonte du statut des baux commerciaux pour les bureaux

BUREAU - 06.07.2016



Dominique Dudan
au colloque de l'Orie
du 5 juillet 2016 ©
Business Immo

parc, et aux preneurs de bénéficier de plus de flexibilité et de visibilité sur les coûts ».

L'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France (ORIE), présidé par Dominique Dudan, propose de faire évoluer le statut des baux commerciaux pour les locaux de bureaux de plus de 2 000 m², arguant que ce régime juridique est inadapté aux enjeux du bureau de demain que sont la rénovation du parc existant, l'attente des entreprises en matière de flexibilité ou encore l'évolution des usages. Un groupe de travail piloté par Michel Grossi, responsable de la gestion du patrimoine immobilier de BNP Paribas, propose trois pistes de réforme « afin de permettre aux bailleurs de rénover leur



Michel Grossi ©
Business Immo

La liberté est aussi au cœur de la 2^e proposition du groupe de travail de l'ORIE qui demande une dérogation pour les bureaux à l'encadrement et à la fixation judiciaire du loyer lors des révisions et renouvellements de baux. « Le caractère d'ordre public des dispositions concernant le loyer révisé est à l'origine d'un manque de fluidité du marché », mais aussi d'une « déconnexion avec les valeurs locatives de marché », détaille le rapport. En échange, le groupe de travail demande d'inclure une clause de revoyure en cours de bail.

Première proposition : une plus grande liberté dans la fixation de la durée du bail. Celle-ci pourrait être revue à la baisse comme à la hausse, le régime juridique français s'alignant ainsi sur les pratiques européennes qui privilégient la liberté contractuelle. Dans le même temps, le groupe de travail suggère de porter de 12 à 18 ans la durée des baux soumis à publicité foncière et de supprimer tout droit direct du sous-locataire au renouvellement afin d'offrir plus de souplesse aux preneurs engagés sur des durées de baux longs.



Enfin, la dernière recommandation du groupe de travail porte sur la limitation à deux ans du droit de maintien dans les lieux en fin de bail et en cas de congé en cours de bail pour améliorer la performance énergétique. « Cette mesure vise à permettre aux bailleurs de répondre aux obligations légales de diminution de la consommation énergétique des bâtiments tertiaires à horizon 2020 et 2050 », souligne le groupe de travail.

Au-delà de ces propositions, l'ORIE recommande un rééquilibrage des relations entre bailleurs et preneurs afin de limiter un contentieux grandissant. L'Observatoire suggère notamment de sacraliser l'obligation de délivrance, de systématiser l'audit technique ou encore de supprimer l'article 606 du code de civil qui détermine les travaux à la charge du preneur.

AUTEUR(S)



Gaël Thomas

Directeur de la rédaction - Business Immo

542 article(s)



Contactez l'auteur

Mot(s) clé(s) : **BNP Paribas, Michel Grossi, ORIE, Dominique Dudan**
