

À LA UNE

Les charges locatives restent au cœur des tensions et incompréhensions entre bailleurs et commerçants

Les rapports entre bailleurs et exploitants dans le domaine du commerce, la restauration ou les loisirs ne sont pas toujours simples puisque les intérêts des uns et des autres ne sont malheureusement pas toujours alignés.

En matière de loyer, l'équilibre n'est pas toujours facile à trouver, le bailleur cherche à maximiser son loyer, et l'exploitant un loyer supportable durablement pour son commerce. L'accord est parfois aisé, parfois non.

Mais s'il y a un sujet sur lequel la relation devrait être différente, c'est celui de la refacturation des charges et travaux. En effet, dans ce domaine, la loi et les règles sont claires : ne sont refacturables que les charges qui sont justifiées explicitement. Par extension, toute refacturation non valablement justifiée n'est pas due par le preneur.

La loi Pinel est venue préciser certains éléments : toute charge non prévue au bail ne peut être refacturée par le bailleur au preneur. De même **toute charge refacturée doit être expressément justifiée, c'est-à-dire « pas en théorie » avec des documents le justifiant expressément.**

La loi Pinel précise également que le bailleur doit fournir à son locataire un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois ans avec un budget prévisionnel et un état des travaux réalisés lors des trois dernières années.

Qu'en est-il du respect de cette obligation ? Par ailleurs, quelles sont les sanctions en cas de non-respect et quel impact du non-respect du budget prévisionnel ? Aucune ! Evidemment il faudra progresser sur ce point qui ne donne finalement aucune visibilité à l'exploitant qui en a pourtant cruellement besoin, et aucune



responsabilité au bailleur, ce qui est un non-sens dans le monde économique !

Bien entendu beaucoup de bailleurs font sans doute de leur mieux mais c'est souvent insuffisant pour que les exploitants comprennent facilement ce qui leur est refacturé et soit rassuré. Force est de constater que c'est souvent peu compréhensible et les demandes d'explication se font souvent avec une faible réactivité, avec plusieurs relances et parfois davantage. Tout le comprendra que ce n'est pas satisfaisant au sein d'une filière et de partenaires qui travaillent ensemble durant de nombreuses années.

Le bailleur doit, en cours de bail, informer préalablement le locataire de toute création de charges nouvelles et de toute modification de répartition qui pourraient impacter les charges. En premier lieu la seule obligation d'information est bien légère au regard des conséquences potentielles sur l'équilibre du contrat et sans que l'un des parties n'ait de mot à dire (là aussi, quel autre secteur économique est dans ce cas?!), par ailleurs est-ce réellement appliqué par les bailleurs ? Sans vérification personne ne le sait.

Bien entendu, les charges relatives aux locaux vacants ne peuvent être refacturés aux autres locataires. L'application de ce principe doit être stricte, c'est d'autant plus vital avec l'augmentation actuel du taux de vacances dans de nombreux sites.

Les honoraires de gestion de loyer ne peuvent plus être refacturés depuis la loi Pinel. Mais, comme par hasard, ont fleuri de nouveaux honoraires (techniques...) fixés en pourcentage des loyers ou des charges et dont la contrepartie économique est rarement démontrée. Qu'y a-t-il en face des honoraires ? Comment se fait-il qu'ils soient apparus d'un seul coût ? Un détournement évident de l'esprit de la loi. Mais là aussi, le contractuel montre ses limites puisque ces honoraires sont imposés et l'ordre public ne les interdit pas. **Certains bailleurs reprochent aux exploitants de vouloir contraindre le contractuel par la loi mais comment faire autrement alors que la pratique des bailleurs cherche en permanente à refacturer un maximum alors que certains coûts relèvent évidemment de l'exploitation d'un bailleur dans son métier de bailleur.** Réouvrira-t-on ce dossier et quand ? Nous verrons.

Les sujets sont nombreux, les impacts sur les coûts d'exploitation peuvent être très importants. **Dans certains sites, le niveau des charges se rapproche du niveau du loyer! Avec une fragilité forte des exploitants.**

Les parties discutent et trouvent parfois des accords spécifiques. Les inquiétudes augmentent avec le rapprochement des dates de mise en œuvre des obligations de mise aux normes environnementales des bâtiments et des parkings, et des obligations des exploitants en matière de consommation d'énergie (décret tertiaire).

Le dossier reste lourd, incertain voire anxiogène. Beaucoup de choses restent à discuter pour établir les responsabilités et prises en charges des deux parties puisque le législateur s'efforce à chaque fois de privilégier la liberté contractuelle, privilégiant le flou. Pourtant, cela complique la vie de tout le monde, bailleurs comme preneurs, et c'est foncièrement injuste puisque le résultat dépend avant tout du rapport de force entre les parties. L'équité repose souvent sur un cadre plus clair qui assure un minimum d'équilibre.

Le contrôle des charges reste trop compliqué, parfois un vrai « chemin de croix ».

Négocier, avoir des règles, supposent que le contrôle puisse être fait. Sur le principe c'est simple ce qui n'est pas explicitement justifié n'est pas du et doit être remboursé et ceci sur les cinq dernières années.



Aujourd'hui, trop peu d'enseignes vérifient de manière sérieuse ce qui leur est refacturé tant la démarche est complexe et tant les éléments fournis par de nombreux bailleurs, surtout en centres commerciaux, restent opaques, peu détaillés ou peu explicites.

Avec l'augmentation du niveau de charges, travaux et taxes refacturés, associé à des tensions sur le modèle économique, le sujet de ces éléments refacturés est enfin en haut de la pile des enjeux importants.

Un nombre croissant d'enseignes mandate des auditeurs pour mener ces vérifications tant elles sont complexes.

Mais les choses ne se passent pas toujours telles qu'elles devraient. Il reste très fréquent qu'il soit obligatoire de hausser de ton pour que le bailleur daigne mettre à disposition l'ensemble des justifications et les explications claires sur les éléments refacturés. L'opacité et le manque de diligence est encore très fréquent et peuvent générer des lettres d'avocats voire des assignations pour obliger certains bailleurs à respecter une obligation simple et non contestable : justifier de tout ce qui est refacturé, sinon rembourser.

Pourtant les actions dilatoires sont beaucoup trop fréquentes. Certains auditeurs se heurtent aux plus grandes difficultés pour simplement disposer des documents pour faire leur travail normal de vérifications d'éléments qui pourtant ne devraient poser aucun problème.

Une telle attitude ne peut qu'alimenter le doute voire la défiance. Pourquoi certains bailleurs ne sont-ils pas diligents ? Quelle est la motivation ? Parce que les choses ne sont pas claires ? Parce qu'il y a des pratiques contestables ? Parce que retarder l'envoi des documents fait courir la prescription ? Le doute sur ces pratiques n'est ni souhaitable entre les partenaires d'une filière ni acceptable. La transparence en la matière est une obligation mais surtout un impératif pour que la confiance soit présente.

Il est très compliqué de s'y retrouver dans les méandres des répartitions successives associés aux montages juridiques (copropriétés, AFUL, ...), cela demande une vraie technicité pour comprendre les conséquences et clés de répartition. Si, facteur

aggravant, le bailleur ne fait aucun effort pédagogique et met des semaines à transmettre les éléments indispensables à ces compréhensions et vérifications, alors l'agacement, puis la défiance s'installe.

Quoi de plus naturel que de vouloir vérifier ce qui est refacturé par un tiers ?! Quoi de plus normal que de s'assurer qu'il y a bien un coût pour le bailleur face à une charge ou des travaux refacturés ? C'est évidemment normal, et c'est par ailleurs un droit inscrit dans la loi.

Aujourd'hui encore, beaucoup trop de commerçants (la majorité) ne vérifient pas suffisamment ces éléments refacturés, ne réclament pas suffisamment les justificatifs. Les choses évoluent, les audits se multiplient car le modèle économique se tend et les évolutions des éléments refacturés de toutes natures augmentent le taux d'effort et met en danger un nombre croissant d'exploitation. **Ces contrôles sont nécessaires et normaux.** Et, bien entendu, les bailleurs doivent pouvoir justifier clairement tout élément facturé au regard du bail et au regard des sommes qu'il a lui-même engagé en contrepartie. S'il n'est pas capable, sur quelles bases a-t-il refacturé ?

La transparence et la réactivité des bailleurs doit être impérative, à défaut, les sommes facturés ne sont tout simplement pas dues et doivent être remboursées au preneur. Toute attitude différente, rétention d'information, envoi de documents sans aucune explication, manœuvre dilatoire pour repousser l'envoi des éléments... doit être dénoncée, puis condamnée si nécessaire.

Il en va de la crédibilité de la profession de bailleurs et de gestionnaires mais surtout, il en va de la confiance entre les partenaires d'une filière. Certains le font bien, donc c'est possible, d'autres se comportent toujours comme s'ils craignaient que les éléments transmis révèlent des irrégularités ! Mais dans tous les cas, la solution ne peut passer par une stratégie de « découragement », des conditions restrictives de mise en œuvre de ces contrôles pourtant normaux et souhaitables, normaux voire indispensables puisque sans eux, l'opacité est génératrice de tensions et de doutes. Qui plus est ne pas être diligent et transparent en la manière est condamnable.

Les enseignes doivent donc faire leur travail d'enseigne et vérifier ce qui leur est facturé, une vérification qui doit être réalisée librement par tout moyen (interne, auditeur externe...).

Les bailleurs doivent faire leur travail et permettre ce contrôle dans les meilleures conditions et produire tous les justificatifs et explicatifs en même temps que toute facturation. **En fait, être obligés de demander des justificatifs devraient être l'exception** et non la règle puisque cette justification claire et détaillée doit accompagner la facturation.

Bien entendu, dès lors qu'un bailleur ne fait pas ce travail et/ou n'est pas diligent, la justice doit faire son travail et le condamner, et le bailleur doit automatiquement rembourser le trop versé. Il n'y a pas de débat, juste appliquer la loi.