

À LA UNE

Bail commercial : le décret de 1953 fête ses soixante-dix ans mais ses grands principes restent d'actualité pour affronter l'avenir



Le 30 septembre prochain, le décret de 53 qui établit les bases et les principes du bail commercial aura 70 ans. Droits au renouvellement, modalités de celui-ci, plafonnement du loyer en absence de modification substantielle des conditions locales d'exercice de l'activité du commerçant...

L'idée n'est pas ici de revenir sur les différentes clauses de ce contrat équilibré entre le propriétaire d'un local commercial et un commerçant ou une enseigne dont **c'est l'outil de travail et qui doit y réaliser paisiblement une activité et un chiffre d'affaires.** Nous ne parlerons pas de droit non plus mais davantage des conditions d'une relation durable et équilibrée.

La forte financiarisation de l'activité de l'immobilier commercial mais également du retail ont généré de plus en plus de dispositifs cherchant à détourner ou déroger à un contrat de bail initialement basé sur un équilibre dans le temps long.

Or, de quoi a-t-on besoin aujourd'hui dans un monde de très fortes incertitudes aussi bien pour le monde du commerce que pour celui de l'immobilier ?

Nous avons besoin de cohérence et d'un cadre clair et stable. Nous avons besoin également de modalités équilibrées qui permettent aux deux parties de vivre de leur travail et investir dans l'avenir.

Nous avons besoin d'un contrat qui permet de faire face de manière équitable aux conséquences des incertitudes : un contrat équilibré capable de s'adapter aux réalités de l'activité et aux modifications ponctuelles de l'environnement avec une répartition équitable des conséquences (exemple de la Covid, exemple des surcoûts de sécurité (vigipirate) ou sanitaire (contrôle Covid)...

Il est certain que la multiplication de dérogations de tous ordres n'est pas une solution à l'objectif central qui doit rester le nôtre : **assurer la pérennité du commerce et des magasins partout en France car c'est notre bien commun :**

- **Le bien commun sociétal**, car le commerce est un acteur économique et social vital sur le tout territoire français.
- **Le bien commun également des bailleurs et preneurs commerçants** car, globalement, fragiliser l'une des parties aura finalement des conséquences notables pour les propriétaires de locaux.

Nous ne pouvons que nous satisfaire de fêter les 70 ans du « décret de 53 » codifié depuis.

Pendant de nombreuses années, des voix se sont élevées pour substituer au principe de ce bail un dispositif à plus court terme, comme c'est le cas dans de nombreux pays. Mais, qu'en est-il du commerce dans les pays qui ont fait ces choix ? Réduction des capacités de négociation des commerçants, flexibilité associée à la fragilité, augmentation très forte des loyers, violence des conséquences des crises économiques (vacance commerciale...) aussi bien sur les propriétaires que les commerçants. **Est-ce de cela dont la filière dans son ensemble a besoin ? Certes, non !** Tout le monde a besoin de stabilité, de visibilité ainsi que d'adaptation à la réalité économique et conjoncturelle **pour que le court terme n'ampute pas la construction de l'avenir.** Et, sur ce temps long, propriétaires immobiliers et entreprises du commerce doivent être partenaires pour construire l'avenir des villes, des lieux de commerce et de la vie des Français.

La crise, les difficultés du commerce, ont fait taire une partie des appels à changer de cadre contractuel. A nouveau, la très grande majorité des acteurs considère que ce bail a beaucoup plus de vertus et de qualités que de défauts ou de handicaps.

Car tout le monde cherche la stabilité, la visibilité, la durée de la relation alors que l'environnement est instable.

L'objectif ne peut pas être de remettre en cause ce cadre, car celui-ci propose dans ses principes un réel équilibre entre les parties. Inutile de l'agiter comme un chiffon rouge lors des échanges sur ces sujets.

Les questions qui se posent portent en fait le plus souvent sur des dérogations à certains de ces principes qui, justement, ne permettent plus cet équilibre.

Dans un bail, sur le principe, chaque partie a des droits et des obligations. Chaque élément (le montant du loyer par exemple) a des contreparties qui doivent être claires (jouissance paisible : donc quid des travaux du bailleur qui réduisent drastiquement les flux du magasin ou vacance commerciale qui réduit l'attractivité d'un lieu ; délivrance, donc qui de la mise en conformité par le bailleur à sa charge des mises en conformité des locaux à leur destination de local « commercial » (ex : décret tertiaire) ... Le bail doit permettre aux commerçants de mener leur activité en supportant les coûts indispensables à celle-ci, et seulement à celle-ci. De même, côté bailleur, la contrepartie d'un loyer élevé doit être une activité dynamique de l'exploitant et une visibilité sur le temps long de ses coûts d'exploitation. Ces loyers importants permettent au bailleur de valoriser son actif. Il doit également en supporter les aléas ; coûts de mise en conformité et taxes associées. C'est son métier et la contrepartie de la relation. Chacun son métier et ses responsabilités, ses risques...

Reste le sujet de la fixation du loyer, démarche forcément complexe sur lequel il n'est pas toujours aisé de s'accorder. Aujourd'hui, certains rêvent même s'exclure du recours au juge des loyers en cas de désaccord !? Qui serait alors le garant du respect des principes du bail commercial et des modalités de renouvellement de son loyer ? On voit mal le point ? bien entendu, il faut avoir des procédures plus rapides mais pas modifier les règles et les responsabilités et faire appliquer le droit et les accords.

Le décret de 53 n'a jamais été autant d'actualité qu'aujourd'hui. Cette colonne vertébrale est indispensable au futur de notre commerce et de ses lieux d'activité. Il faut juste que les équilibres soient assurés, que les excès ne soient pas possibles, que chacun comprenne l'intérêt commun de la filière.

Les bailleurs ne sont pas des commerçants et les commerçants doivent investir dans leurs magasins ainsi que dans leurs équipes, fondamentales pour l'activité de ceux-ci et ce faisant, pour le patrimoine des propriétaires immobiliers.

Des discussions doivent s'ouvrir dans les prochaines semaines sur des relations bailleurs/preneurs permettant de pérenniser un commerce dynamique et pour comprendre le rôle du bail, des loyers et charges immobilières globales, pour l'avenir des magasins partout en France.

Le bail « décret de 53 » n'est pas en cause car il est fondamental. Il faut donc parler de ce qui déséquilibre les principes de base de cette colonne vertébrale toujours jeune.

Il faut créer les conditions d'accords qui permettent à chaque partie d'effectuer son activité sereinement sans que l'une des deux ne capte trop de valeur ou une valeur croissante aux dépens de l'intérêt collectif.

Bon anniversaire monsieur « décret de 1953 ». ■