

Communiqué de Presse – 20 mai 2016

Réforme des baux commerciaux : à qui profite la loi Pinel ?

Plus de 200 participants ont assisté au colloque organisé par la Fédération Procos et l'Alliance du Commerce, le 19 mai 2016 à la Maison du Barreau à Paris.

Ce colloque était destiné à faire un premier bilan de la loi Pinel du 18 juin 2014 relative à la réforme des baux commerciaux et de son décret d'application du 3 novembre 2014.

Dans un contexte économique morose, la pression sur les charges et les loyers avait, dès 2011, conduit les fédérations du commerce à demander plusieurs mesures :

- droit à la résiliation triennale pour les commerçants ;
- lissage des hausses liées à un dé plafonnement, limitées à 10% par an, quelle que soit la durée du bail ;
- obligation de retenir l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), plus favorable aux commerçants, comme indice de référence de l'évolution des loyers ;
- obligation d'inscrire dans tous les baux une liste précise et limitative des charges et impôts transférables au locataire et amélioration de l'information du locataire ;
- proportionnalité dans la répartition des charges entre locataires d'un ensemble commercial pour tous les baux ;
- définition des charges et impôts qui ne peuvent être refacturés au preneur.

Les débats ont mis en évidence les progrès apportés par la loi du point de vue de l'information donnée aux preneurs. L'encadrement des charges refacturables et la proportionnalité dans leur répartition entre les locataires des centres commerciaux sont des acquis très importants, malgré la résistance de certains bailleurs constatée sur le terrain.

Le problème de la répartition des dépenses d'embellissement des centres commerciaux reste cependant toujours aussi aigu. Les enseignes sont confrontées à des appels de charges non prévus et financièrement insupportables. Il est absolument nécessaire, compte tenu des besoins de rénovation du parc français, qu'un nouvel équilibre soit trouvé.

La fédération Procos et l'Alliance du Commerce resteront vigilantes sur l'application effective de la réglementation en bonne intelligence avec les propriétaires bailleurs.

*La **Fédération Procos pour l'urbanisme et le développement du commerce spécialisé**, représente 260 enseignes et 35% du chiffre d'affaires du commerce spécialisé hors alimentaire de grandes surfaces (soit 735.000 emplois et 93,5 milliards d'euros de chiffre d'affaires).

Pour en savoir plus : <http://www.procos.org>

*L'**Alliance du commerce** rassemble l'Union du grand commerce de centre-ville, la Fédération des enseignes de la chaussure et la Fédération des enseignes de l'habillement. Elle représente 27.000 magasins et 200.000 salariés dans le secteur de l'équipement de la personne.

Pour en savoir plus : <http://www.alliancecommerce.fr>