



Paris, le 9 mai 2016

La durée du Bail commercial doit être adaptée aux nouvelles réalités du commerce d'aujourd'hui

- *Fixée par une loi de plus de 50 ans, la durée du bail ne répond plus aux besoins et à la réalité du commerce d'aujourd'hui ;*
- *La durée du bail n'a pas d'impact sur la valorisation des actifs, ni pour le preneur, ni pour le bailleur ;*
- *Elle n'a pas d'impact sur les investissements réalisés par les parties dans les locaux ;*
- *La durée de 9 ans n'est pas adaptée aux sites « prime » et aux nouveaux lieux de commerce*
- *Seul compte le droit au renouvellement.*

Le CPIC a mené une étude sur la durée du bail commercial français afin d'analyser la pertinence de cette durée de 9 ans, fixée par une loi de 1965 et restée immuable jusqu'ici. Face à un commerce, qui évolue sans cesse, et confrontés aux nouveaux besoins des consommateurs, il serait temps de faire coïncider la durée des baux commerciaux avec la réalité économique du commerce d'aujourd'hui.

Le CPIC a donc comparé la durée du bail du bail commercial dans 24 pays à travers le monde (voir annexe). En centrant ensuite l'analyse sur le marché français, le CPIC a recherché quels étaient les différents impacts de cette spécificité française pour les bailleurs et les preneurs et s'il était pertinent de réduire la durée des baux commerciaux.

A l'issue de cette analyse, il apparaît nécessaire, tant pour le preneur que pour le bailleur, de bénéficier d'une plus grande souplesse afin d'adapter plus rapidement leur offre (commerciale) au marché, étant rappelé que la durée spécifique de 9 ans n'a pas d'incidence sur la propriété commerciale ou sur la création d'un fonds de commerce. Seul compte donc le droit au renouvellement : sa valeur étant d'autant plus importante qu'il concerne un emplacement prime.

Etude complète :

« La durée du contrat de location ne peut être inférieur à neuf ans »

C'est en ces termes que l'article L. 145-4 du Code de commerce pose une règle d'ordre public qui s'applique aux locaux commerciaux depuis... 50 ans ! (Loi du 12 mai 1965).

Dans un monde qui bouge, qui évolue de plus en plus vite, à l'heure où fleurissent les collections « capsules », les « pop-up stores » ou la « fast fashion », ne faudrait-il pas adapter la durée du bail commercial à ce nouveau tempo ?

N'est-il pas temps de faire coïncider la durée des baux commerciaux à la réalité économique du commerce d'aujourd'hui ?

Surtout lorsqu'on se rend compte que cette durée de 9 ans est encore une « exception française » : une étude menée par le CPIC (voir annexe) sur 24 pays à travers le monde montre que le principe le plus répandu est celui de la liberté contractuelle, sans durée minimale. Celle-ci montre qu'en moyenne, les baux sont d'une durée de 5 ans, sans renouvellement automatique.

Or, en France, outre la durée de 9 ans, les locataires bénéficient d'un droit au renouvellement ou au versement d'une indemnité d'éviction.

La grande majorité des professionnels de l'immobilier commercial (et pas seulement les bailleurs et les preneurs) semble considérer cette spécificité française comme immuable.

Pourtant, lorsque l'on compare l'état du commerce en France avec d'autres pays, on constate le plus souvent qu'il n'est ni plus le plus innovant, ni le plus dynamique, ni le plus prospère...

Le CPIC a recherché quels étaient les impacts de cette spécificité française pour les bailleurs et les preneurs et s'il était pertinent de réduire la durée des baux commerciaux.

Impact n° 1 : la valorisation des actifs

Pour le preneur, une durée de 9 ans a-t-elle un impact sur la valorisation de son droit au bail ou de son fonds de commerce ?

Il apparaît que la durée du bail n'a qu'une incidence relative sur la cession du droit au bail.

Bien souvent, en matière de cession de droit au bail, un nouveau contrat est signé concomitamment à la cession. Dans ce cadre, la durée du bail restant à courir n'est pas prise en compte. C'est avant tout l'emplacement qui fait la valeur du droit au bail.

En cas de cession de fonds de commerce, la valeur du fonds est principalement déterminée par le chiffre d'affaires et l'emplacement.

La durée ne sera véritablement prise en compte que si elle est faible, elle aura alors un impact négatif sur la valorisation du fonds en raison du risque pour le cessionnaire de subir, à court terme, une hausse de loyer.

Néanmoins, cette dépréciation existera quelle que soit la durée du bail et ne dépend que du moment où intervient l'opération.

→ Une durée de 9 ans n'a donc pas d'impact sur la valorisation des actifs du preneur.

Pour le bailleur une durée de 9 ans impacte positivement la liquidité de l'actif et facilite l'obtention de financement du fait de la prévisibilité sur les revenus locatifs.

→ En réalité, le caractère rassurant de cette durée de 9 ans est finalement relatif puisque tout dépend du moment où l'on apprécie l'opération et donc la durée du bail restant à courir.

Impact n° 2 : la réalisation d'investissements dans les locaux

La durée minimale de 9 ans a été mise en place par la loi n° 65-356 du 12 mai 1965 avec pour objectif de stabiliser les commerces et permettre véritablement leur développement.

A l'époque, il n'existait que peu de distributeurs à succursales multiples, les commerçants étaient des indépendants et si le critère premier de valorisation d'un fonds de commerce a toujours été celui de sa situation géographique, le deuxième critère était bien celui de sa longévité, voire de sa pérennité.

Concernant les locataires, il n'existait alors pas de « concept de distribution » à renouveler périodiquement pour maintenir l'attractivité de leurs magasins et l'objectif du législateur était clairement d'inscrire dans la durée l'exploitation d'un commerce et de permettre au commerçant, qui vendait son fonds en fin de carrière, de récupérer un « capital retraite ».

Or, ce mode d'exploitation n'est plus représentatif de la structure du commerce en France et de ce fait, la pratique et les règles en matière d'amortissement des investissements ont elles aussi évoluées. En effet, on constate que :

- les équipements techniques (climatisation, sprinklage, etc...) d'un magasin sont amortis sur 5 à 7 ans,
- un concept marchand a une durée de vie de 3 à 5 ans

On voit donc ici encore qu'il n'existe pas de corrélation entre la durée du bail de 9 ans et la pratique comptable et commerciale des locataires.

Du point de vue des propriétaires, ce n'est évidemment pas la durée du bail qui va déterminer la réalisation des travaux d'entretien mais bien l'état de l'actif, sa rentabilité, son taux d'occupation et la refacturabilité aux locataires des travaux...

➔ la durée de 9 ans n'a pas d'impact sur les investissements réalisés par les parties.

Impact n°3 : un frein au développement de nouveaux lieux de commerce ?

Dans le cadre de l'application du statut, Les bailleurs institutionnels proposent désormais généralement une durée minimale de 10 ans afin d'échapper à la règle du plafonnement et à l'interdiction de durée ferme pour les baux de neuf ans, instituée par la loi « Pinel ».

A contrario, sur certains emplacements ou sites prime, les bailleurs qui ont intérêt à renouveler leur offre, et qui en ont les moyens, n'hésitent pas à mener une politique d'éviction très dynamique, coûteuse, mais rentable à moyen terme.

Hors application du statut, lorsque le bailleur bénéficie d'une concession d'exploitation du domaine public, par nature temporaire, il n'est plus contraint par les règles du statut puisqu'il n'a plus l'obligation d'offrir la propriété commerciale.

Le bailleur va en conséquence adapter son offre et la durée du bail en fonction de la qualité du site. Plus le site sera « prime » et bénéficiera d'une forte attractivité, plus la durée du bail sera courte.

➔ la durée de 9 ans n'est pas adaptée aux sites « prime » et aux nouveaux lieux de commerce, qui adaptent la durée du bail à la qualité du site.

Conclusion

Alors que la loi PINEL a semblé sacraliser la durée spécifique de 9 ans en :

- Prévoyant désormais qu'il n'est plus possible de déroger à la triennalité sur un bail de 9 ans, (hors exceptions) ;
- Ne remettant pas en cause la jurisprudence qui prévoit que tout bail initialement d'une durée supérieure à 9 ans se renouvelle non pour une durée identique mais pour 9 ans ;

nous pensons que cette décision est contradictoire avec la réalité des cycles d'exploitation et modes de consommation, qui s'inscrit sur des périodes beaucoup plus courtes (3 à 5 ans).

L'étude des législations internationales démontre d'ailleurs que la durée moyenne des baux étrangers est de 5 ans.

Le droit au renouvellement reste le facteur primordial de stabilité et de sécurité, et un élément clef de valorisation, mais une durée plus courte du bail commercial nous semble nécessaire à l'adaptation et au dynamisme du commerce d'aujourd'hui et de demain.

La durée spécifique de 9 ans n'ayant pas d'incidence sur la propriété commerciale ou sur la création du fonds de commerce, nous avons besoin d'une plus grande souplesse pour adapter l'offre commerciale aux demandes des consommateurs.

A propos du CPIC

Le **CPIC**, Club des Professionnels de l'Immobilier Commercial, a été créé dans le but de réfléchir pour rechercher des solutions concrètes à des problématiques techniques, juridiques, financières et économiques dans le secteur particulier de l'immobilier commercial.

Ce club accueille des professionnels du secteur, à savoir : des urbanistes, des architectes, des promoteurs, des agents commerciaux, des développeurs, des juristes, des conseils, des avocats, des gestionnaires, qui souhaitent partager leur expérience et travailler sur des propositions qui sont destinées à être diffusées.

Ce n'est pas un club parmi les clubs mais bien un organe indépendant de recherche prospective sur l'immobilier commercial.

Le CPIC a l'ambition d'être une zone d'échanges et s'ouvre aux associations et fédérations qui souhaitent participer à ses débats.

<http://www.club-cpic.com/>

<https://fr.linkedin.com/in/c-p-i-c-5ab90b95>

Contact Presse

Valérie Thomas : 06.31.15.57.10