



Loi Pinel : trois mois après

La loi "Pinel" du 18 juin 2014, et plus particulièrement le décret du 3 novembre 2014, visant à réformer les baux commerciaux, doivent *"améliorer les relations entre bailleurs et locataires"*. Répartition des charges et travaux, plafonnement du loyer en fin de bail, droit de préemption du locataire en cas de vente du local commercial... La réforme se veut favorable aux locataires, et est, *de facto*, boudée par les bailleurs. Alors, les bouleversements escomptés par le législateur ont-ils eu lieu ? *"Du point de vue des bailleurs, cette réforme est venue complexifier quelque chose qui fonctionnait bien"*, affirme Vincent Lassalle, du cabinet **SBKG**. La réforme a surtout consolidé des pratiques existantes. Un coup d'épée dans l'eau ? Peut-être pas. Toujours est-il qu'elle n'est en rien révolutionnaire. En cas de renouvellement du bail, par exemple, la loi limite à 10 % du dernier loyer acquitté les réajustements annuels qui peuvent être appliqués au locataire, et ce afin d'éviter une hausse trop brutale. En pratique, le champ d'application de cette mesure est très restreint, car elle n'est pas d'ordre public. Autrement dit, le bailleur peut y déroger. Tout comme le droit de préférence du preneur. Or, *"dans la réalité, il est évident que le bailleur ira voir le locataire en premier"* en cas de cession du local. S'agissant des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606, les professionnels du droit jouent la simplification : *"tout ce qui relève du 606 va au bailleur. Le reste au locataire, en excluant l'exception d'embellissement"*, explique Vincent Lassalle. Quant au droit de résiliation triennale pour les baux inférieurs à 9 ans : il y a un *"effet pervers"*, celui de voir les bailleurs développer des baux de 10 ans et plus, pour contourner cette obligation.

Julie Snasli