



A La Une le 14 décembre 2011

L'Alliance du Commerce encourage les enseignes à mieux jouer de leurs droits face aux bailleurs

L'Union du Grand Commerce de Centre-ville, la Fédération des Enseignes de l'Habillement et le Syndicat des Succursalistes de la Chaussure a réuni une cinquantaine d'enseignes, hier 13 décembre à Paris, pour les sensibiliser à un meilleur usage du droit et de la jurisprudence dans la signature des baux avec les foncières.

«*Aux armes légales, commerçants !* ». C'est – dans l'esprit, au moins – le mot d'ordre lancé lors de la « Réunion d'Information sur les Loyers commerciaux » qui était organisée hier, à Paris, par l'Alliance du Commerce. Constatant que «*le poids des loyers commerciaux devient très lourd et suscite de plus en plus d'inquiétude chez les commerçants* », cet organisme réunissant l'Union du Grand Commerce de Centre-ville (UCV), la Fédération des Enseignes de l'Habillement et le Syndicat des Succursalistes de la Chaussure avait en effet décidé de sensibiliser la cinquantaine d'enseignes participantes sur les opportunités de négociations, parfois méconnues, qui peuvent déboucher sur une baisse des charges locatives.

Certes, il n'est pas dans l'esprit de l'Alliance du Commerce de « *faire la révolution* ». Du reste, les élégants salons du Cercle Républicain avenue de l'Opéra, où se tenait la réunion ne s'y prêtaient guère... Et le combat face aux puissantes foncières ne doit pas outrepasser les règles de la haute diplomatie commerciale !

Il s'agit plutôt de trouver une nouvelle voie – pacifique – pour désamorcer le sujet de plus en plus sensible, de la **hausse des loyers** et des **charges** pour des commerçants dont le **chiffre d'affaires** s'érode avec la **baisse de consommation**. La Fédération du commerce spécialisé Procos s'était déjà alarmé, il y a un an, de « l'effet de ciseaux » subi par ses adhérents, entre loyers et charges inflationnistes, chiffres d'affaires stagnants et fréquentation des centres en berne (LSA n°2195). Les acteurs avaient timidement commencé d'explorer, face au Conseil National des Centres Commerciaux représentant des foncières, les voies de conciliation pour faire baisser la pression.

L'angle d'attaque de l'Alliance du Commerce est donc de faire davantage connaître aux enseignes leurs droits lors de la signature ou du renouvellement de baux. Les débats étaient d'ailleurs animés par deux spécialistes, **Catherine Mutelet**, avocate spécialisée dans les baux commerciaux, et **Loïc Berthon**, consultant en optimisation des charges locatives du **cabinet LB Conseil**.

«*Il s'agit d'encourager les enseignes à être plus combatives sur les niveaux de loyers et de charges, en utilisant plus qu'elles ne le font les ressources du droit et de la jurisprudence* » résumait, en sortie de réunion, **Guillaume Simonin**, responsable des affaires économiques de l'UCV. D'autant que cette jurisprudence a tendance à évoluer en faveur des locataires. «*Le bail se signe sous le régime de la liberté contractuelle, c'est à dire sans cadre prédéfini par la loi, mais selon les modalités librement consenties les parties, rappelle Claude Boule*, président exécutif de l'UCV. *Ce qui a paradoxalement débouché sur une grande opacité du point de vue des enseignes signataires* ».

Les parties gagneraient donc à installer plus de **transparence** dans la signature desdits baux, en détaillant mieux le contenu des loyers, des charges, les quotes-parts de répartition, etc. En s'attachant aussi aux règles de partage des **coûts de rénovation**. Bref, «*il devient primordial de comprendre le contenu des charges et de ne payer que ce qui est strictement nécessaire* » résume Loïc Berthon. «*Et de faire jouer tous les leviers de négociation possibles*, complète Catherine Mutelet. *En visant à maintenir le maximum de souplesse sur la durée du bail, sur la destination contractuelle des locaux, sur le plafonnement des charges* ».

Pour au final faire de la signature du bail... une **source d'économies** ! [...]

Sujets liés : [Législation](#) | [Union du Commerce et du Centre Ville \(UCV\)](#) | [Débats juridiques](#)