

Le bail commercial

CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

Le statut des baux commerciaux est régi par le Décret n° 53.960 du 30 septembre 1953. Il présente des avantages considérables pour le locataire, notamment une relative stabilité, se caractérise par le droit au renouvellement de son bail (c'est la « propriété commerciale ») qui lui permet d'effectuer des investissements importants sans voir sa situation de locataire remise en cause à chaque échéance.

► DEFINITION DU BAIL COMMERCIAL

Le bail commercial est un contrat de location par lequel le propriétaire d'un local commercial, industriel ou artisanal (on parle du « bailleur ») le met à la disposition d'un tiers (on parle du « locataire ») et lui en confère la jouissance pendant une durée déterminée et en contrepartie du paiement d'un loyer.

► CONDITIONS LIEES AU BAIL COMMERCIAL

• ***Un document écrit est nécessaire afin de prouver l'existence et le contenu des clauses du contrat :***

En théorie, aucune forme obligatoire n'est exigée pour la validité du contrat de bail. Toutefois, il est fortement conseillé afin de prouver l'existence et le contenu des clauses du bail. L'écrit garantit au locataire la preuve de l'existence du bail commercial qui, en cas de changement de bailleur, se poursuit aux mêmes conditions.

Le bail peut être rédigé, soit par un notaire sous la forme d'un acte authentique, soit sous seing privé par les parties elles-mêmes. Dans ce cas, il est utile de faire enregistrer le contrat à la recette des impôts compétente.

• ***Le bail commercial doit être conclu dans le cadre de l'occupation d'un local ou d'un immeuble servant à l'exploitation d'un fonds commercial, industriel ou artisanal :***

La conclusion d'un bail commercial n'est possible que si l'immeuble est affecté administrativement à l'exercice d'une activité commerciale, au risque d'encourir une résiliation judiciaire du bail.

- **Le titulaire d'un bail commercial doit être inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) :**

Le Droit des baux commerciaux ne s'applique que si le locataire est un commerçant ou un industriel inscrit au registre du commerce, ou un artisan inscrit au répertoire des métiers. Par ailleurs, le commerçant doit être propriétaire de son fonds de commerce (c'est-à-dire disposer de sa propre clientèle et d'une gestion autonome). En outre, le fonds de commerce doit être exploité de manière effective dans les lieux loués.

Lorsqu'un bail commercial porte à la fois sur les locaux à usage commercial et sur des locaux à usage d'habitation, il est commercial pour le tout et donc soumis à la réglementation des baux commerciaux.

Bon à savoir

► **DUREE DU BAIL COMMERCIAL**

- **Le bail commercial doit être conclu pour une durée minimale de 9 ans (art. L 145-4 du Code de Commerce) :**

La durée minimale du bail commercial est de neuf ans, toute durée inférieure rendant le contrat nul. Le locataire et le propriétaire peuvent prévoir une durée plus longue mais le contrat ne peut avoir une durée indéterminée.

Il existe des baux de courte durée ou des conventions d'occupation précaire. Ce type de baux permet l'occupation d'un local commercial mais ne confère aucun droit au renouvellement, ni indemnités.

Le bail de courte durée ne doit pas dépasser deux ans. Au-delà, si le locataire reste dans les lieux, le contrat devient automatiquement un bail commercial bénéficiant du statut protecteur des baux commerciaux.

Le caractère précaire d'une convention d'occupation doit être motivé et les mobiles doivent être sincères et légitimes.

Bon à savoir

► **MONTANT DU LOYER DU BAIL COMMERCIAL**

- **Le loyer d'origine est librement fixé par les parties :**

Le montant du loyer d'origine est déterminé en tenant compte de plusieurs éléments tels que l'emplacement, la surface, le standing des locaux, les agencements, la nature et le nombre de commerces autorisés par le bail.

Le montant dépendra également des obligations incombant aux parties : par exemple, il sera plus élevé si le bail est prévu pour tous commerces ou sera moindre si le locataire assume toutes les charges et réparations.

- **La révision du loyer en cours de bail :**

Le loyer a une évolution en cours de bail qui dépend pour une grande part de la façon dont il a été fixé à la signature du bail commercial. La réglementation des baux commerciaux offre en effet au bailleur plusieurs options différentes :

- **Premier cas : ici, le loyer initial est révisé tous les 3 ans**, en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE (www.insee.fr). On parle de la révision triennale des loyers.

- **Deuxième cas : plutôt que d'appliquer la révision triennale légale**, les parties peuvent choisir à la conclusion du bail de faire jouer une clause d'indexation à l'aide d'un indice déterminé. Le loyer peut alors être révisé dès que l'indice évolue (tous les ans, par exemple), sans attendre par conséquent le délai normal de 3 ans.

- **Troisième cas : ici, le loyer comprend une partie fixe et une partie variable indexée**, par exemple, sur le chiffre d'affaires du locataire (on parle de clause recettes). Cette révision échappe à la règle du plafonnement en fonction de l'Indice du coût de la construction.

Bon à savoir

Le loyer peut être déplafonné (fixé librement par le propriétaire) :

- *lorsque la valeur locative réelle a subi une variation de plus de 10 % de la valeur de référence (exemple : transformation d'un quartier suite à la création d'une zone piétonne...)*
- *lorsque le contrat de bail est prolongé tacitement après 12 ans,*
- *lorsqu'il est conclu, dès l'origine pour une durée de plus de 9 ans.*

► **LE RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL**

• **Le droit au renouvellement du bail, au bénéfice du locataire, est l'une des principales caractéristiques du bail commercial :**

Afin de bénéficier de ce droit au renouvellement du bail, le locataire-commerçant doit avoir exploité de manière effective et régulière son fonds au cours des 3 dernières années précédant l'expiration du bail. Un abandon ou une interruption d'activité au cours de ces 3 dernières années peut donc faire échec au renouvellement.

Bon à savoir

L'opposition du bailleur à des travaux de réparations indispensables ou la non réalisation de travaux incombant par contrat au bailleur peut exonérer le locataire de la condition d'activité de 3 ans. Autrement dit, le locataire peut bénéficier d'une reconduction de son bail dès lors que le propriétaire ne respecte pas ses obligations de travaux contractuelles.

• **Le refus de renouvellement :**

Le bailleur peut refuser de renouveler le bail de son locataire. Mais en l'absence d'un motif légitime et sérieux (exemple : non paiement des loyers, non exploitation du fonds...) il devra en assumer les conséquences financières, qui sont très lourdes. On parle d'une indemnité d'éviction.

Cette indemnité est variable en fonction des conséquences de ce refus de renouvellement pour le locataire (perte de clientèle ou non). Dans la plupart des cas, l'indemnité correspond à la valeur vénale du fonds de commerce.

Si le bailleur refuse le renouvellement pour un motif légitime, il devra en apporter la preuve. En cas de désaccord, il est possible de faire appel à un juge, qui tranchera.

Bon à savoir

► FIN DU BAIL COMMERCIAL

Deux options :

- **A l'initiative du bailleur** : ce dernier peut résilier à chaque échéance triennale en cas de construction ou reconstruction de l'immeuble existant, surélévation ou encore exécution de travaux prescrits dans le cadre d'une opération de construction immobilière. En fin de bail (donc au bout des 9 ans), le propriétaire peut résilier le bail à condition de verser au locataire une indemnité d'éviction, sauf s'il bénéficie d'un motif grave et légitime (exemple : immeuble insalubre).

Bon à savoir

Le propriétaire et le locataire doivent signifier leur congé au moins 6 mois à l'avance par acte d'huissier. Une simple lettre recommandée ne suffit pas.

- **A l'initiative du locataire** : sauf accord des parties, le locataire peut résilier son bail tous les 3 ans.

Le locataire peut également, à titre onéreux, céder son bail à un nouveau locataire (hypothèse de la cession du droit au bail) ou inclure le prix de la cession du bail dans le prix de vente du fonds de commerce.

Attention ! Dans cette dernière hypothèse, une clause de garantie solidaire engage les locataires successifs au paiement des loyers, même postérieurs à leur sortie des lieux.

QUELQUES CONSEILS PRATIQUES :

- Pensez à faire établir un état des lieux détaillé et contradictoire.
- Assurez-vous qu'il n'y ait pas de réparations importantes à effectuer si la mention « prix en l'état » figure dans le bail commercial.
- Demandez le règlement de copropriété.
- Privilégiez une clause « tous commerces », qui permettra au locataire de modifier son activité sans demander une déspecialisation du bail au bailleur.
- Renseignez-vous systématiquement sur les prix pratiqués dans les commerces voisins.
- Pensez à bien vérifier la répartition des charges et des réparations dans le contrat de bail.
- Appuyez vous sur les conseils d'un professionnel (notaires, experts-comptables, avocats...) pour l'établissement d'un bail commercial.

Attention !

Le bail commercial fixe vos droits et obligations, soyez attentif à son contenu.

N'hésitez pas à consulter :

Un professionnel (notaire, expert-comptable, avocat) ou à demander conseil au Service Juridique de la Chambre de Commerce et d'Industrie du JURA.