



Les baux commerciaux

La loi du 4 août 2008 dite « Loi de Modernisation de l'Economie » apporte des modifications significatives aux statuts des baux commerciaux. Nous revenons dans cette fiche sur le statut des baux commerciaux.

Le régime des baux commerciaux

- ➔ Le statut des baux commerciaux présente des avantages considérables pour le locataire, et notamment une relative stabilité se caractérisant par le droit au renouvellement de son bail, ce que l'on appelle "la propriété commerciale".
- ➔ En principe, les parties n'ont ni le pouvoir de convenir de l'application de ce statut, très protecteur pour le locataire, ni celui de l'écarter.
- ➔ Il existe toutefois deux possibilités de dérogation : la convention d'occupation précaire et le bail de courte durée.

Entreprises concernées :

- ➔ Sont concernées les entreprises qui exercent une activité industrielle, commerciale, artisanale ou libérale.

L'immeuble doit donc servir à l'exploitation d'un fonds de commerce ou artisanal ou, depuis le 4 août 2008, à l'exercice d'une activité libérale.

Attention ! La conclusion d'un bail commercial n'est possible que si l'immeuble est affecté administrativement à l'exercice d'une activité professionnelle (commerciale, artisanale ou libérale).

Un local d'habitation, situé dans une ville de plus de 200 000 habitants ou dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis ou du Val-de-Marne, ne peut être affecté à un autre usage, sauf autorisation administrative de la préfecture où est situé l'immeuble. Cette procédure peut également s'appliquer à d'autres communes par décision de l'autorité administrative prise après avis du maire.

A compter du 1er janvier 2009, cette autorisation sera délivrée, sous certaines conditions, par le maire (au lieu du préfet), après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire de l'arrondissement concerné (loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008).

La forme du bail :

- ➔ Théoriquement, aucune forme particulière n'est exigée pour la validité du contrat de bail. Cependant, le bail verbal est totalement déconseillé car il pose des problèmes de preuve quant à son existence et quant à son contenu.

La durée du bail :

- ➔ La durée minimale est de 9 ans. Il peut être plus long mais ne peut avoir une durée indéterminée.

La résiliation du bail :

- ➔ Le locataire peut, sauf clause contraire du bail, le résilier à l'expiration d'une période triennale (c'est pourquoi on emploie couramment l'expression "bail 3-6-9"). Le congé est donné pour le dernier jour du trimestre civil.
- ➔ Il doit avertir le bailleur au moins 6 mois à l'avance par acte d'huissier. Il n'a droit dans ce cas à aucune indemnité.
- ➔ Il peut, d'autre part, résilier le bail à tout moment en cas de retraite ou d'invalidité.
- ➔ Le bailleur a la même faculté dans les mêmes conditions de forme ou de délai s'il désire construire, reconstruire l'immeuble existant, le surélever ou exécuter des travaux de restauration immobilière.

Le point sur ...

Les baux commerciaux

Le droit au renouvellement du bail :

- ➡ Le droit au renouvellement est une des principales caractéristiques du bail commercial. Pour qu'il y ait renouvellement et donc signature d'un nouveau bail de 9 ans, il faut que l'ancien ait pris fin.
- ➡ Si le locataire ou le propriétaire ne manifeste pas sa volonté de renouveler le bail, l'ancien bail se poursuit tacitement.
- ➡ Dans ce cas, si le bail se poursuit au-delà de 12 ans, le loyer n'est plus plafonné mais fixé d'après la valeur locative du local.

L'indemnité d'éviction :

- ➡ Lorsqu'en fin de bail le propriétaire ne souhaite pas le renouveler, il est tenu de verser au locataire une indemnité d'éviction. Cette indemnité est variable en fonction des conséquences de ce refus de renouvellement pour le locataire (perte de la clientèle ou non). Dans la plupart des cas, l'indemnité correspond à la valeur vénale du fonds.
- ➡ Cependant, lorsque la valeur du droit au bail est supérieure à la valeur du fonds, en raison par exemple de la situation exceptionnelle du local, c'est cette valeur (droit au bail) qu'il convient de retenir (arrêt de la cour de cassation du 11 juin 1992).

Le locataire dispose d'un délai de 3 mois à compter du versement de l'indemnité pour quitter le local (nouveau délai imposé par la loi du 6 août 2008).

Le montant du loyer lors du renouvellement :

- ➡ Le loyer d'un bail commercial peut être révisé notamment en cours de bail par le jeu d'une clause d'indexation ou lors du renouvellement du contrat.

Jusqu'à présent, on retenait l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Insee pour calculer le montant du nouveau loyer.

Suite à la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, les signataires du bail peuvent choisir un autre indice : l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC).

- ➡ Un texte fixe le mode de calcul de ce nouvel indice. Celui-ci pourra être utilisé pour des baux portant sur des activités commerciales, y compris celles exercées par des artisans (sont exclues les activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, y compris les plates-formes logistiques, ainsi que les activités industrielles de manufactures, de commission et de transport par terre ou par eau). Il sera publié chaque trimestre par l'Insee.

Source : décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008, Journal officiel du 6 novembre 2008

- ➡ Le prix du nouveau loyer est fixé par référence à la valeur locative en appliquant un système de plafonnement.

Si la valeur locative du local est inférieure au montant du plafond, le montant du nouveau loyer doit être fixé à la valeur locative.

- ➡ Le plafonnement fait référence, au choix des parties, à l'indice du coût de la construction ou à l'indice trimestriel des loyers commerciaux, publiés par l'Insee.

Le point sur ...

Les baux commerciaux

Révision triennale du bail :

➡ Le loyer peut faire l'objet d'une révision triennale, la hausse consécutive ne pouvant excéder la variation de l'indice Insee retenu et la valeur locative.

Le loyer révisé n'est pas soumis au plafonnement si les conditions suivantes sont satisfaites :

- On constate une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité (Ex. : augmentation globale de la population, transformation du quartier à la suite de la création d'une zone piétonne...).

- Cette modification doit avoir entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

La sous-location :

➡ Toute sous-location totale ou partielle est interdite sauf :

- lorsqu'une clause du bail l'autorise,

- ou, lorsque le propriétaire donne son accord ultérieurement (par lettre ou avenant au bail par exemple).

Le locataire doit d'autre part, faire intervenir le propriétaire à l'acte de sous-location.

La cession du bail :

➡ Les clauses interdisant au locataire de céder son bail sont nulles, lorsque la cession a lieu avec l'ensemble des éléments composant le fonds de commerce.

➡ La nullité de la clause ne joue pas lorsqu'elle s'applique à une cession du seul droit au bail.

Pour aller plus loin...

Articles L145-1 et suivants du code de commerce