

# Le point sur ...

## Les baux commerciaux

**L**e statut des baux commerciaux relève des articles L. 145-1 et suivants du commerce. Nous revenons dans cette fiche sur le statut de ces baux suite aux modifications significatives apportées par la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite « Loi Pinel ».

### 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 (en dehors du champ d'application prévu par la loi), 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.

### Les entreprises concernées

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

L'immeuble doit servir à l'exploitation d'un fonds de commerce ou artisanal ou 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).

### La durée du bail

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

Attention ! Si sa durée n'est pas de 9 ans, le loyer n'est pas plafonné.

### 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.

Pour les locaux à usage de bureaux ou de commerce d'une surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, une annexe environnementale doit accompagner le contrat pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 ou pour les baux en cours depuis le 14 juillet 2013.

L'annexe, dont le contenu est précisé par le décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011, doit comporter un descriptif des caractéristiques énergétiques et des systèmes du bâtiment et des locaux loués (traitement des déchets, chauffage, refroidissements, ventilation, éclairage...), leur consommation réelle d'eau et d'énergie et la quantité de déchets générée.

Cette annexe peut prévoir des obligations qu'ils imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux.

### L'état des lieux

A compter du 20 juin 2014, les contrats signés doivent obligatoirement prévoir l'établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie contradictoire et amiable.

A défaut, celui-ci est établi par huissier à la demande de la partie la plus diligente, et les frais d'acte sont partagés de manière égale entre les parties.

Si cet état des lieux n'est pas réalisé, le locataire n'est plus présumé avoir reçu du bailleur des locaux en bon état de réparations locatives. De même, le bailleur devra intégrer au contrat de bail un inventaire de la répartition précise des charges, impôts, taxes et redevances qui incombent au locataire.

# Le point sur ...

## Les baux commerciaux

### La résiliation du bail

Le locataire peut résilier le bail, à l'exception des baux de plus de 9 ans, des baux de locaux monovalents ou encore les baux à usage de bureau ou d'entrepôt, à l'expiration d'une période triennale (c'est pourquoi on emploie couramment l'expression « bail 3-6-9 »). Il doit avertir le bailleur au moins 6 mois à l'avance par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Il n'a droit à aucune indemnité.

Si le bail s'est poursuivi au-delà de sa date d'expiration (en situation de tacite prolongation), celui-ci prend fin, en cas de congé donné avec un préavis de six mois, à la fin du trimestre civil.

Le locataire peut également 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.

### 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).

Depuis le 6 août 2008, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter du versement de l'indemnité pour quitter le local ; tant que l'indemnité ne lui a pas été versée, il ne peut pas être contraint de quitter les lieux.

### Le droit au renouvellement du bail

Le droit au renouvellement est une des principales caractéristiques du bail commercial d'une durée de 9 ans.

Pour qu'il y ait renouvellement et donc signature d'un nouveau bail de 9 ans, il faut que l'ancien ait pris fin.

Pour prétendre au renouvellement du bail, il faut que le locataire soit immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés (commerçants) ou au Répertoire des Métiers (artisans).

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.

### Le montant du loyer

La détermination du loyer lors de la conclusion du bail est libre. Il peut faire l'objet d'une révision :

- > légale ou contractuelle,
- > lors du renouvellement.

#### La règle du plafonnement

Elle prévoit que le taux de variation du loyer ne peut excéder la variation intervenue depuis la fixation du loyer de :

- > l'ILC (Indice des loyers commerciaux) pour les activités commerciales et artisanales,
- > l'ILAT (Indice des loyers des activités tertiaires) pour les autres activités, dont les variations sont moins importantes que le premier indice.

Ces indices sont publiés trimestriellement par l'INSEE.

En application de la loi Pinel, les contrats signés ou renouvelés à compter du 20 juin 2014 n'utiliseront plus l'ICC (Indice du coût de la construction).

# Le point sur ...

## Les baux commerciaux

Septembre 2014

### Le montant du loyer (suite)

Cette règle s'applique lors de la révision et du renouvellement. Toutefois, elle peut être écartée dans trois situations :

- lors d'une déspecialisation du bail par le locataire (changement d'activité),
- lors de la révision, si locataire et bailleur décident d'insérer dans le bail une clause ad hoc. Par exemple une clause de recettes, scindant le loyer en une partie fixe et une partie variable,
- lors du renouvellement si l'on constate une modification notable, entraînant une variation de plus de 10 % de la valeur locative, de l'un des éléments suivants :
  - des caractéristiques du local (agrandissement, modernisation),
  - de l'activité autorisée par le bail,
  - des obligations des parties au contrat,
  - des « facteurs locaux de commercialité ».

Pour les contrats conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014 et en cas de dé plafonnement du loyer en cours de bail, l'augmentation des loyers commerciaux est limitée à 10 % par an.

### La révision légale du loyer

La loi prévoit qu'indépendamment de l'existence d'une clause d'indexation, chacune des parties à un bail peut, lorsque le loyer est applicable depuis au moins trois ans, solliciter sa révision.

### La révision contractuelle du loyer

Le bail commercial peut prévoir une clause d'indexation des loyers, dont le calcul et la récurrence sont contractuels, tout en respectant la règle du plafonnement. Classiquement, la révision est calculée par rapport à l'indice connu à la date de la signature (figurant dans le bail) et l'indice connu au moment de la révision.

### La révision lors du renouvellement

Le montant du loyer de renouvellement ne peut excéder, de par la règle du plafonnement, la variation de l'indice choisi depuis la fixation du loyer initial du bail expiré.

### 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.

### 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 vente des murs loués

La loi Pinel instaure un droit de préférence au profit du locataire qui occupe le local lors de sa vente. En conséquence, pour les contrats conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2014, le locataire est informé en priorité par son bailleur du prix et des conditions de la vente et dispose d'un délai d'un mois pour accepter l'offre et ensuite de deux mois à compter de son acceptation pour réaliser l'achat.