

Le Bail Commercial

[En ligne : Loi Pinel Décret d'application du 3/11/2014 sur la réforme des baux commerciaux](#)

Réglementation

Définition

Un bail commercial est un contrat qui unit le propriétaire d'un local et le locataire qui l'occupe dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Qui est concerné ?

L'objet de ce contrat ne peut être qu'un lieu clos ou un immeuble, et les locaux accessoires nécessaires à son utilisation.

Pour bénéficier d'un bail commercial, le locataire doit être inscrit au registre du commerce et des sociétés s'il s'agit d'un commerçant ou d'un industriel, ou au répertoire des métiers si c'est un artisan.

De plus, l'activité exercée dans ce local doit être bien réelle, c'est-à-dire qu'elle doit générer de la clientèle et être autonome dans son fonctionnement. Les franchises peuvent toutefois souscrire ce type de contrat.

Durée du bail

Tous les baux commerciaux ont une durée minimum de 9 ans. Le contrat peut bien sûr fixer une durée supérieure mais en aucun cas inférieure.

Le locataire peut quitter le local commercial à la fin de chaque période de 3 ans. Il doit faire part de sa décision au propriétaire au moins 6 mois avant la date prévue, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au libre choix de chacune des parties.

Pour le propriétaire, il est beaucoup plus compliqué de mettre fin à la location de son local. D'une part, il doit attendre la fin du bail. A cette date, il peut décider de ne pas le renouveler, mais dans ce cas il doit payer une indemnité d'éviction au locataire pour le préjudice subi. Le montant de cette indemnité peut être très élevé.

Les baux les plus courants sont :

- **Le bail commercial classique** (décret du 30/09/1953)
Il s'agit d'un bail de 9 ans qui peut être renouvelé. Toutefois, à la fin de chaque période triennale, sauf clause contraire, le preneur peut résilier unilatéralement le bail et ceci après un préavis de 6 mois.
- **Les baux de courte durée ou baux dérogoires**
Ils ont une durée maximale de 36 mois, ne sont pas renouvelables. Si le locataire reste dans les lieux au-delà des 36 mois, la durée du bail est automatiquement portée à 9 ans et le bail donne droit à renouvellement, à moins d'une renonciation du locataire au statut des baux commerciaux.

Renouvellement du bail commercial

La procédure de renouvellement

Le renouvellement du bail commercial peut résulter du congé donné par le bailleur ou de la demande de renouvellement exprimée par le locataire. La procédure normale est celle du congé donné par le bailleur.

Le bailleur donne congé

Le bailleur doit en principe donner congé, même s'il désire renouveler le bail : il s'agit alors d'un congé avec offre de renouvellement. Pour ce faire, six mois au moins avant le terme, le bailleur fait connaître sa décision au locataire par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dès lors que le congé comporte une offre de renouvellement, celui-ci fait naître un nouveau bail de neuf ans dont les conditions, sauf accord différent des deux parties, sont les mêmes que celles insérées dans le bail d'origine. Seul le loyer peut être modifié. Il peut soit être plafonné en fonction de l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux), soit être déplafonné, c'est-à-dire supérieur au montant qui résulterait de l'indice. Dans cette dernière hypothèse, le motif du déplafonnement doit être clairement signifié au locataire. La loi limite à 10% du dernier loyer acquitté les réajustements annuels.

Le locataire demande le renouvellement

Sans attendre que le bailleur lui signifie son congé, le locataire peut demander le renouvellement, toujours par acte d'huissier ou par LRAR. Il a même intérêt à le faire si le bailleur ne s'est pas manifesté à l'échéance du bail et si le bail, par conséquent, se poursuit par tacite reconduction. Sans réponse du bailleur dans un délai de trois mois à compter de la demande, il est réputé avoir accepté le principe du renouvellement. S'il accepte expressément le renouvellement, il doit mentionner le montant du nouveau loyer qu'il propose et, s'il s'agit d'un loyer déplafonné, motiver cette proposition.

Loyer de renouvellement du bail

L'article 23 du décret du 30 septembre 1953 notifie que le prix du bail à renouveler doit correspondre à la valeur locative par référence aux conditions essentielles du contrat (caractéristiques des locaux, destination des lieux, obligations respectives des parties) et aux conditions étrangères au contrat (facteurs locaux de commercialité et prix de loyers couramment pratiqués dans le voisinage).

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 à l'ILC.

Si le bail initial est renouvelé à sa date d'expiration (au bout de la 9^{ème} année), l'augmentation du loyer du bail renouvelé ne peut excéder la variation de l'ILC intervenue depuis la fixation du loyer du bail initial.

Cession et résiliation du bail

Cession

La cession du bail est un acte à titre onéreux par lequel un locataire cède à un tiers les droits qu'il tient de son bail commercial.

Le locataire a le droit de céder son bail à un autre exploitant si cette faculté ne lui a pas été expressément interdite dans le contrat de bail. Toutefois, si le locataire cède son fonds de commerce, le bailleur ne peut s'opposer à la cession du bail (disposition d'ordre public).

Clauses particulières

Certains baux contiennent des clauses restreignant le droit de céder le bail ou soumettent cette opération à des obligations particulières :

- Clause interdisant au locataire de céder le droit au bail sans l'accord exprès et écrit du propriétaire ;
- Clause obligeant le locataire à soumettre le cessionnaire à l'agrément du propriétaire ;
- Clause contraignant le locataire à respecter certaines formalités : établir la cession par acte notarié ou appeler le propriétaire à concourir à l'acte ;
- Clause rendant le locataire solidairement responsable, avec le cessionnaire, de l'exécution des clauses du bail et du paiement des loyers ;

En cas de non-respect de ces clauses, le propriétaire peut obtenir la résiliation du bail, soit devant le tribunal, soit par le jeu de la clause résolutoire insérée dans le bail.

Formalités

La cession du bail doit être signifiée au propriétaire par acte d'huissier (ou être acceptée par lui dans un acte notarié). A défaut, la cession n'est pas opposable au propriétaire et le cessionnaire n'est pas reconnu comme locataire. Le cédant peut alors voir sa responsabilité mise en cause et être condamné à réparer le préjudice subi par le concessionnaire.

Effets de la cession

Le cessionnaire devient titulaire du bail avec tous les droits et obligations. Il bénéficie ainsi du droit au renouvellement en complétant sa durée d'exploitation avec celle du cédant (à condition d'avoir également acquis le fonds de commerce). Le cédant reste garant de l'exécution du bail et du paiement du loyer par le cessionnaire pendant la durée du bail en cas de stipulation dans le bail (Cass. 15 janvier 1992). Cette garantie prend fin, sauf clause contraire, lors du renouvellement du bail qui suit la cession.

Résiliation

Les baux de locaux commerciaux ne cessent que par l'effet d'un congé donné 6 mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de 9 ans, que par l'effet d'une notification faite 6 mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire (huissier de justice). Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiqué que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de 2 ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

Lorsque le locataire ne répond pas à ses obligations (non paiement du loyer, des charges, absence de réparations), le bailleur peut mettre fin au contrat de bail.