

Le bail commercial

Le bail commercial est un contrat de location de locaux utilisé pour l'exploitation d'un fonds de commerce, industriel ou artisanal. Le statut des baux commerciaux est protecteur pour le locataire, avec notamment un plafonnement du loyer et un droit au renouvellement du bail.

Pour être soumis au statut des baux commerciaux, **trois conditions doivent être remplies** :

- le local doit abriter l'exploitation d'un fonds de commerce ou d'un fonds artisanal
- le local doit être exploité à des fins commerciales, industrielles ou artisanales
- le locataire doit être immatriculé soit au registre du commerce et des sociétés soit au répertoire des métiers

Désignation des locaux

Il convient de vérifier que les biens loués font l'objet d'une définition précise (consistance des locaux, superficie, accessoires aux locaux loués, parties communes, servitudes...)

Le local est généralement défini comme un espace clos et couvert qui permet l'exercice du commerce.

Les parties ont l'obligation de prévoir un état des lieux lors de la prise en possession des locaux, de cession de droit au bail, et lors de la restitution des locaux.

La destination des lieux

C'est au moment de la conclusion du contrat que le bailleur et le locataire déterminent ensemble le type d'exploitation qui sera réalisé. L'activité doit être commerciale, industrielle ou artisanale. A cette fin, une définition exacte et détaillée à la fois du domaine d'activité et des diverses activités autorisées est indispensable.

Les parties peuvent conclure un bail « tous commerces » permettant d'exercer toute activité.

La modification de l'activité : la désécialisation

Elle est possible à certaines conditions. La simple adjonction par le locataire d'activités connexes ou complémentaires à celle déjà exercée dans les lieux loués ne nécessite pas l'accord du bailleur. On parle de désécialisation partielle.

La désécialisation plénière est relativement rare. Elle consiste soit en un changement complet de l'activité exercée, soit en une adjonction d'activités nouvelles sans lien avec celles autorisées par le bailleur. Cette transformation nécessite l'autorisation du bailleur qui peut évidemment la refuser ou alors demander une indemnité en contre partie de la faveur qu'il accorde.

La durée du bail

La durée minimale est de 9 ans. Cette règle est d'ordre public et ne souffre d'aucune exception. Le bail est aussi nommé bail « 3-6-9 » permettant au locataire d'y mettre fin à chaque période triennale.

Un bail d'une durée plus courte est toujours possible mais il perd le bénéfice du statut des baux commerciaux (location saisonnière et bail dérogatoire).

Le bail commercial *(suite)*

Le coût du bail

Le loyer

Le montant initial du loyer n'est pas réglementé et est fixé librement par les parties au contrat. Il est basé sur la valeur locative du bien. Il prend en compte différents éléments, comme par exemple : caractéristiques du local, destination des lieux, obligations des parties, notamment des taxes et des charges de copropriété, facteurs locaux de commercialité, prix pratiqués dans le voisinage...

Les parties fixent librement le montant du loyer de départ, ainsi que la périodicité et le mode de paiement.

L'augmentation éventuelle du loyer

Le loyer fait l'objet d'une révision triennale ou annuelle. Par application à la règle du plafonnement du loyer, l'augmentation est calculée en fonction de la variation de l'indice de référence figurant dans le bail soit :

- l'indice du coût de la construction (ICC),
- l'indice des loyers commerciaux (l'ILC),
- l'indice des loyers des activités tertiaires (l'ILAT).

Le pas de porte

Une clause du bail peut prévoir le versement d'un droit d'entrée, appelé pas-de-porte, au propriétaire des murs. La nature du pas-de-porte doit bien être précisée dans le contrat de bail. S'il s'agit d'un supplément de loyer, le locataire peut le déduire de ses bénéfices, en répartissant cette déduction sur une période au moins égale à la durée du bail. Mais si ce versement est qualifiée d'indemnité, le locataire ne peut ni le déduire, ni l'amortir.

Le dépôt de garantie

Pour garantir le paiement des loyers, le bailleur peut prévoir un dépôt de garantie correspondant à plusieurs mois de loyers hors taxes.

Les charges, taxes et accessoires

Le contrat de location doit comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, et comporte l'indication de leur répartition entre les parties. Il est donc essentiel de prévoir une liste des charges imputables au preneur.

Voici la liste des charges non imputables au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local.

Le bail commercial *(suite)*

Le bailleur peut transférer sur le locataire les taxes et impôts suivants aux termes d'une clause claire et précise :

- La taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière
- Les impôts taxes et redevances liés à l'usage du local
- Les impôts, taxes et redevances liés à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Le bailleur à l'obligation d'informer le locataire :

- en cours de bail, des impôts, taxes et redevances nouveaux et de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.
- lors de la conclusion du bail, puis tous les 3 ans : d'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les 3 années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ; un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 années précédentes en précisant le coût.

Travaux, entretien et réparations

Il convient d'encadrer la réalisation des travaux dans les locaux loués par le preneur, notamment en exigeant une autorisation écrite et expresse du bailleur. Une liberté pourra cependant être accordée au preneur notamment pour le cloisonnement des locaux.

Le droit des baux commerciaux ne comporte aucune disposition sur la répartition des obligations d'entretien et de réparations des locaux entre le bailleur et la locataire.

A défaut de clause particulière, la jurisprudence applique les règles de droit commun du bail visées dans le code civil, la répartition est la suivante :

- Obligations du preneur : réparations locatives visées à l'article 1754 du Code civil.
- Obligations du bailleur : réparations et entretien autres que ceux visés à l'article 1754 du Code civil précité, travaux de mise en conformité, vétusté, force majeure, vices cachés, remplacement, réfection.

Le bailleur peut transférer l'ensemble de ses obligations sur le preneur, mais il doit être très précis. Une clause expresse est nécessaire.

La fin du bail

La résiliation du bail

- **Résiliation en fin de période triennale ou en fin de bail**

Le locataire peut, sauf clause contraire du bail, le résilier à l'expiration d'un période triennale.

Le locataire n'a droit dans ce cas à aucune indemnité.

Le bail commercial *(suite)*

- **Résiliation à une date postérieure à la date d'expiration du bail**

On parle de tacite prolongation. Le bail se poursuit au-delà de sa date d'expiration, cela signifie que sa durée se prolonge tant qu'il n'est ni résilié, ni renouvelé. Le congé pour résilier doit être donné avec 6 mois de préavis et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le locataire peut résilier le bail à tout moment en cas de départ à la retraite ou en cas d'invalidité, en respectant les mêmes conditions de format et de délai de prévenance.

Le bailleur a la même faculté dans les mêmes conditions de forme ou de délai s'il construit, reconstruit l'immeuble existant, le surélève ou exécute des travaux de restaurations immobilières. En contrepartie, le bailleur devra verser une indemnité d'éviction au preneur.

Le renouvellement du bail

Le droit au renouvellement est l'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 de son bail, le locataire doit, s'il est commerçant, être immatriculé au registre du commerce et des sociétés, ou s'il est artisan, au répertoire des métiers.

Cette immatriculation doit être effective :

- à la date du congé délivré par le bailleur,
- à la date de la demande de renouvellement du bail exprimée par le locataire, ainsi qu'au moment où le bailleur lui donne sa réponse.

La cession du bail

Les clauses interdisant au locataire de céder son fonds de commerce sont nulles.

En revanche, il est possible d'interdire la cession de droit au bail ou limiter le droit de céder le fonds.

La jurisprudence admet la validité des clauses limitatives du droit de céder :

- la clause d'agrément (le bailleur ne pourra la refuser que pour un motif légitime),
- la clause de garantie solidaire (le cédant est garant des obligations des cessionnaires successifs),
- la clause de préemption au profit du bailleur).

La sous-location

Il s'agit d'une opération complexe qui met en relation, le bailleur, le preneur principal et le sous locataire.

La validité de la sous location est subordonnée aux deux conditions cumulatives suivantes :

- l'autorisation du bailleur
- l'appel à concourir à la signature de l'acte.

Le bail commercial *(suite)*

Les annexes du bail

- **Annexes obligatoires**
 - Etat des risques naturels et technologiques
 - Pouvoir des parties
 - Diagnostics de performance énergétiques
 - Annexe environnementale
 - Mesures de radon

- **Annexes facultatives**
 - Diagnostic amiante
 - Diagnostic environnemental
 - Plans des locaux
 - Descriptif des plans et travaux
 - Diagnostic plomb
 - Diagnostic termites et autres insectes xylophages
 - Rapport d'un bureau de contrôle
 - Agenda ou rapport d'accessibilité

Le bail commercial est un contrat qui engage lourdement les parties, aussi il est préférable d'avoir recours à un professionnel pour la rédaction du bail commercial