

ON A TOUS
AU MOINS
UNE QUESTION
QUE L'ON AIMERAIT
POSER
À UN AVOCAT.



ORDRE DES AVOCATS

L'avocat votre 1^{er} conseil
L'avocat votre 1^{er} défenseur

LES BAUX COMMERCIAUX



La protection du locataire commercial et le souci de conférer de la stabilité à sa relation avec son propriétaire ont conduit le législateur à mettre en place un dispositif spécifique dérogeant aux règles communes du contrat de location, et constituant le statut des baux commerciaux.

Ces règles, dont bon nombre sont impératives, résultent des articles L 145-1 à L 145-60 et R 145-1 à R 145-33 du Code de Commerce.

Elles peuvent être schématiquement résumées comme suit :

I. LA DUREE DU BAIL

La durée d'un bail commercial ne peut être inférieure à 9 ans. Toutefois, le locataire peut donner congé à chaque échéance triennale si toutefois ce droit ne lui est pas enlevé par une clause expresse du bail.

Dans tous les cas, le congé doit être donné dans les formes et délais de l'article L 145-9 du Code de Commerce par exploit d'huissier de justice et au moins 6 mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil (article L 145-9 du Code de Commerce tel que modifié suite à la loi du 4 août 2008).

Il doit être motivé et reprendre les dispositions figurant à l'alinéa 5 de l'article L 145-9.

Par application de l'article L 145-5 du Code de Commerce, il peut être conclu des baux échappant entièrement au statut si ces baux sont conclus « pour une durée au plus égale à deux ans ».

II. LE LOYER ET SES ACCESSOIRES

1. Le loyer

Fixé librement entre les parties dans le bail initial, il peut être modifié par la suite, mais seulement dans certaines circonstances.

- a) Une indexation annuelle peut être prévue dans le bail.
- b) Indépendamment de cette indexation, le loyer peut être révisé après trois ans. Cette révision est cependant limitée, sauf exception, à la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.
- c) Lors du renouvellement du bail (article L 145-34 du Code de Commerce), le loyer ne peut excéder le montant résultant de l'application de l'indice du coût de la construction.

Il fait l'objet d'un plafonnement sur cette base et ce à défaut d'accord autre des parties.

Il peut être dérogé au plafonnement si est intervenue depuis la fixation du loyer antérieur une modification notable de l'un des éléments de la valeur locative.

Les litiges nés de l'application de l'article L 145-34 sont soumis à une commission départementale de conciliation qui s'efforce de concilier les parties et rend un avis.

La compétence exclusive du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE est reconnue pour le contentieux des baux commerciaux (décret du 29 décembre 2009).

Le Juge des loyers reste compétent en matière de fixation et de renouvellement du bail.

2. Les obligations des parties relatives aux réparations et aux travaux

Le contrat de bail commercial peut déroger aux dispositions habituelles d'un contrat de location.

Il est fréquent que l'ensemble des réparations, à l'exception du clos et du couvert, soit mis à la charge du locataire.

Cette possibilité est cependant limitée par le fait que le bailleur doit assurer l'obligation de délivrance, c'est-à-dire qu'il doit procurer au locataire un local permettant l'usage auquel le bail le destine.

3. Les charges

Le bail peut régler librement la question des charges.

La situation peut varier suivant les usages locaux.

Il est possible, par exemple, de répercuter sur le locataire la charge de l'impôt foncier, ce qui, fiscalement, est alors considéré comme un supplément de loyer.

4. Dépôt de garantie

Il est d'usage de prévoir un dépôt de garantie. Cependant, s'il correspond à plus de deux mois de loyer, il portera intérêts au profit du locataire.

III. LE DROIT DE CEDER

Le bail peut être cédé, mais le contrat de bail peut prévoir une clause dite d'agrément, c'est-à-dire une clause en vertu de laquelle le locataire doit solliciter l'accord préalable du bailleur.

Une telle clause est cependant nulle, lorsqu'elle interdit au locataire de céder le bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, c'est-à-dire à son successeur.

IV. LE DROIT AU RENOUVELLEMENT

En fin de bail, le propriétaire peut refuser de renouveler le bail, mais, à moins de faire valoir un motif grave et légitime laissé à l'appréciation souveraine du juge, il doit payer au locataire une indemnité dite d'éviction.

A noter, que l'indemnité d'éviction n'est due que si le bail est effectivement soumis au statut des baux commerciaux, car certains baux, même consentis à un commerçant, ne sont pas soumis à ce statut.

V. COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

Toutes les contestations concernant les locations soumises aux dispositions du statut des baux commerciaux sont en principe de la compétence du Tribunal de Grande Instance ou de son Président.

L'avocat vous conseille et vous défend ■