

Accueil > Articles > Statut des baux commerciaux

Statut des baux commerciaux

Note juridique

Les baux commerciaux font l'objet d'une réglementation spécifique dont certaines dispositions sont d'ordre public telles que le droit au renouvellement. Ainsi toute convention contraire aux dispositions essentielles de ce statut est frappée de nullité. Lorsque le statut des baux commerciaux s'applique, les obligations des parties ainsi que la durée du bail sont encadrées. De même, le loyer peut faire l'objet d'une révision et peut être réévalué lors du renouvellement du bail. En cas de désaccord, la saisine de la Commission de Conciliation est possible concernant la fixation du prix du bail renouvelé. Les parties peuvent également saisir le juge, la compétence étant partagée entre le Tribunal de Grande Instance (TGI) et le Président du TGI.

1. Conditions d'application du statut des baux commerciaux

Pour que le statut des baux commerciaux soit applicable, les conditions suivantes doivent être remplies :

- un bail commercial doit être conclu sachant que ce bail ne peut contenir des clauses contraires aux règles régissant le statut des baux commerciaux :
- l'objet du bail doit être un local ;
- un fonds de commerce doit être exploité par le locataire ;
- le locataire doit être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers.

2. Parties au bail commercial

A. Obligations du bailleur

► Obligation de délivrance

Le bailleur a l'obligation de délivrer la chose louée au locataire. La délivrance porte sur la chose louée telle que celle-ci a été définie au bail ainsi que sur les accessoires indispensables à l'utilisation normale du local. Elle se traduit généralement par la remise des clefs à la date d'effet du bail.

► Obligation d'entretien et de réparation

Le bailleur est tenu d'entretenir le local pour permettre au locataire d'utiliser et d'exploiter celui-ci. Il est également tenu d'exécuter les grosses réparations, c'est-à-dire celles qui concernent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale (le gros œuvre, toiture, gouttières, etc.) Les réparations locatives ou de menu entretien sont à la charge du locataire.

Mais cette règle n'est pas impérative, les parties peuvent convenir d'une répartition différente dans le bail.

▶ Obligation de garantie

Le bailleur est tenu d'assurer une jouissance paisible des locaux loués au locataire pendant la durée du bail. Il doit ainsi répondre des vices de la chose louée qui en empêcherait l'usage par le locataire. Il doit également protéger le locataire contre ses propres agissements et ceux des tiers, de nature à restreindre le droit de jouissance du locataire.

B. Obligations du locataire

► Obligations en cours de bail

• Paiement des loyers et charges

L'obligation la plus importante du locataire est de verser le loyer.

De même, le locataire est tenu de régler le montant des charges locatives afférentes au local loué. Il prend en charge les dépenses d'entretien courantes, les impôts incombant au locataire de par la loi, les dépenses de consommation (eau, chauffage, etc.)
Les charges de propriété (impôt foncier, assurance de l'immeuble) sont réglées par le bailleur. Mais cette répartition peut être modifiée, selon la volonté des parties, dans le bail.

· Conservation des lieux loués

Le locataire est tenu de conserver les lieux. Il effectue les réparations locatives à condition que celles-ci ne résultent pas d'un cas de force majeure ou de vétusté. Cela concerne notamment l'aménagement intérieur, les petits équipements détériorés par l'usage, etc.

· Usage conforme à la destination des lieux

D'un commun accord des parties, les locaux seront affectés à un usage déterminé. Il s'agit de la « destination contractuelle des lieux ». Le locataire est tenu de la respecter. A défaut, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou l'application d'une clause résolutoire, si le bail en comporte une.

En revanche, il a le droit d'adjoindre des activités connexes ou complémentaires à l'activité prévue au bail. Il s'agit de la « déspécialisation partielle » du bail.

Le locataire doit informer le bailleur de son intention, afin de permettre à ce dernier de contester dans un délai de deux mois la relation de connexité ou de complémentarité.

Le locataire peut également, sur sa demande et avec l'autorisation du bailleur, exercer dans les locaux une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail. Il s'agit de la « déspécialisation plénière ».

Le locataire doit formuler sa demande au bailleur par exploit d'huissier et notifier sa demande aux autres créanciers inscrits sur le fonds de commerce et aux autres locataires du propriétaire. Dans les trois mois de la demande, le bailleur doit signifier son refus ou son acceptation. Il peut, en effet, s'opposer à la demande en invoquant des motifs graves. En l'absence de réponse du bailleur, l'acceptation du bailleur sera présumée.

En cas de changement d'activité, le bailleur obtient généralement une augmentation du montant du loyer.

▶ Obligations à l'expiration du bail

En fin de bail, le locataire est tenu de libérer les locaux et de le restituer en bon état ou tout au moins dans l'état où il se trouvait lors de son entrée dans les lieux.

3. Durée du bail commercial

En principe, le bail ne peut avoir une durée inférieure à 9 ans. Le bail peut cependant être d'une durée supérieure, il ne peut alors avoir une durée indéterminée.

De même, la durée du bail peut être réduite en raison :

• du congé donné à l'expiration de chaque période triennale

Le locataire bénéficie de cette faculté, sauf convention contraire. Il en est de même pour le bailleur afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble ou y exécuter des travaux dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Certaines modalités doivent être respectées :

- le congé est donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins 6 mois à l'avance ;
- un exploit d'huissier ou une lettre recommandée avec accusé de réception est exigée ;
- les motifs doivent être précisés ;
- il doit être indiqué au locataire, qui entend soit contester le congé, soit demander le paiement d'indemnités d'éviction, qu'il doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de 2 ans à compter de la date pour laquelle le congé à été donné.

• de la cession du bail

Le locataire peut :

- soit céder le bail sans le fonds de commerce : le locataire ne cède que son bail mais il faut vérifier qu'aucune clause du bail n'interdit la cession du bail seul ;
- soit céder le bail avec le fonds de commerce : le locataire cède son bail et vend le fonds. Le bailleur ne peut interdire la cession du bail à celui qui a acquis le fonds. Mais le bail peut contenir une clause d'agrément qui prévoit que toute cession doit faire l'objet d'un accord préalable du bailleur.

Remarque : au terme du bail, le bail ne prend pas automatiquement fin. A défaut de manifestation de volonté des parties, il se poursuit tacitement.

4. Le loyer

A. Loyer initial

Lors de la conclusion du bail, le loyer est fixé librement par les parties. Sa fixation n'est réglementée qu'à l'occasion du renouvellement ou de sa révision.

B. Variation du loyer en cours de bail : la révision du loyer

Concernant la révision du loyer les parties ont le choix entre un mécanisme légal de révision jouant tous les trois ans et la révision conventionnelle.

► Révision triennale

La demande en révision :

Cette demande ne peut intervenir qu'au minimum 3 ans après la date d'entrée du locataire dans les locaux. Ce même délai doit aussi être respecté entre deux révisions. Cette demande peut être formulée par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception et doit indiquer le prix demandé.

Fixation du loyer révisé:

Valeur locative

En principe, le montant du nouveau loyer est fixé sur la base de la valeur locative des locaux loués. La valeur locative se calcule d'après les caractéristiques du local, la destination des lieux, les obligations respectives des parties, les facteurs locaux de commercialité et les prix couramment pratiqués dans le voisinage

Plafonnement

Le législateur a limité l'évolution de ce nouveau loyer en instituant un mécanisme de plafonnement. L'évolution des loyers est ainsi limitée à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction ou de l'indice des loyers commerciaux. Ce dernier indice est applicable si les parties l'ont choisi d'un commun accord.

• Déplafonnement du loyer révisé

Dans certaines hypothèses, il est fait échec à la règle de plafonnement du loyer révisé. Ce déplafonnement aura pour effet de fixer le loyer en fonction de la valeur locative.

Il s'agit du cas d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité (ex : importance de la ville, moyens de transports, etc.) ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Ex. : Création d'un parking à proximité des locaux, transformation d'une rue en rue piétonne, implantation d'un ensemble d'habitation à proximité, etc.

De même, le plafonnement disparaît également si au cours de la période de trois ans précédant la révision, le locataire a effectué une déspécialisation partielle de son activité.

Le locataire qui fait usage de son droit de déspécialisation ne peut se voir imposer une augmentation immédiate du prix. La modification du loyer ne se fera qu'à la condition que ces nouvelles activités aient entraîné une modification de la valeur locative des locaux. Le loyer sera donc fixé à la valeur locative par dérogation à la règle de plafonnement.

► Révision conventionnelle

Les parties peuvent convenir d'une clause d'échelle mobile ou d'une clause-recettes.

Lorsque les parties s'accordent sur l'insertion d'une clause d'échelle mobile, le montant du loyer est automatiquement indexé en fonction de la variation d'un indice de référence choisi par les parties. L'indice retenu par les parties doit être en rapport avec l'activité de l'une des parties.

Pour éviter que le jeu de cette clause n'entraîne une variation trop importante, il est possible de demander une révision du loyer dès lors que la variation est supérieure ou égale au quart du prix précédemment fixé.

Par contre, si les parties insèrent une clause-recettes, le montant du loyer sera fixé, en tout ou partie, en fonction du chiffre d'affaires réalisé par le locataire.

C. Variation du loyer lors du renouvellement

A l'expiration de la période contractuelle initiale, une des parties peut prendre l'initiative du renouvellement.

▶ Mode d'exercice du renouvellement du bail commercial

Renouvellement offert par le bailleur

En principe, l'initiative de la procédure appartient au bailleur. Son offre de renouvellement se manifeste par l'envoi d'un congé avec offre de renouvellement signifié par huissier au cours des six mois qui précèdent l'expiration du bail.

Renouvellement à la demande du locataire

Le locataire peut également faire une demande de renouvellement. Cette demande doit être faite par exploit d'huissier au cours des six mois qui précèdent l'expiration du bail.

► Refus du renouvellement

Le bailleur n'est pas tenu de consentir au renouvellement du bail. Il a la faculté de le refuser. Ce refus peut conduire au versement d'une indemnité d'éviction. Cette indemnité doit être égale au préjudice subi par le locataire du fait du non-renouvellement.

Cependant, le refus peut s'avérer justifié et il n'aura pas à verser d'indemnité lorsque :

- le bailleur refuse le renouvellement pour motif grave et légitime tel que l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations (ex: retards réitérés dans le paiement des loyers);
- l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli notamment pour des raisons d'insalubrité. Mais le locataire bénéficie d'un droit de priorité pour louer les locaux reconstruits dans l'hypothèse d'une reconstruction d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux:
- les locaux en cause sont destinés au logement du bailleur ou à celui de sa famille. Attention : cette disposition est limitée aux locaux d'habitations accessoires des locaux commerciaux.

► Incidence sur la détermination du loyer

Valeur locative

En principe, le loyer renouvelé est fixé en fonction de la valeur locative.

Plafonnement du loyer renouvelé

Le plafonnement s'applique aux baux renouvelés dont la durée n'est pas supérieure à neuf ans ou douze ans si le bail a été renouvelé tacitement.

Il faut également comparer la valeur locative au plafond. Si la valeur locative est supérieure au plafond, le plafond s'applique. Dans le cas contraire, le loyer est fixé en fonction de la valeur locative.

Ainsi la variation du loyer reste limitée à la variation de l'indice du coût de la construction ou de l'indice des loyers commerciaux intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail.

Déplafonnement du loyer renouvelé

Le plafonnement est écarté en raison :

- de la durée du bail : si la durée est supérieure à 9 ans ou à 12 ans pour les baux poursuivis par tacite reconduction
- d'une modification notable des éléments de la valeur locative (caractéristiques du local, destination des lieux, obligations respectives des parties, facteurs locaux de commercialité)

Le loyer du bail renouvelé sera alors fixé exclusivement en fonction de la valeur locative des locaux loués.

5. Contentieux

A. Compétence de la Commission Départementale de Conciliation

En cas de litige portant sur la fixation du prix du bail renouvelé, la Commission départementale de conciliation en matière de baux d'immeubles ou locaux à usage commercial, industriel ou artisanal a pour rôle de concilier les parties.

Compétence :

La compétence de la Commission porte sur les litiges relatifs :

- aux motifs de déplafonnement du loyer soulevés sur le fondement d'une modification notable des éléments de la valeur locative;
- au calcul du plafonnement et à ses modalités d'application.

Procédure :

Cette commission est saisie par lettre recommandée avec accusé de réception, à tout moment à compter de la notification soit du congé avec offre de renouvellement du bail, soit de la demande de renouvellement du bail.

La saisine fait courir un délai de 3 mois, au cours duquel la Commission est tenue de rendre un avis. A défaut, elle sera dessaisie du dossier et le juge peut statuer.

Deux issues sont envisageables :

- en cas de conciliation : un acte est dressé puis signé par les parties
- en cas de désaccord : la Commission émet un avis comportant une proposition motivée sur la variation des loyers. L'avis est notifié à chaque partie. Cependant cet avis n'est que consultatif, il n'a pas pour effet de lier le juge. Les parties pourront ainsi saisir le Juge en vue d'obtenir une décision judiciaire.

B. Compétence du TGI et Président du TGI

Les litiges relèvent de deux juridictions distinctes : le Président du TGI et le TGI. Le Président du T.G.I. est le juge des loyers commerciaux. Il a, à ce titre, pouvoir de trancher toutes les contestations relatives à la fixation du prix d'un bail commercial révisé ou renouvelé.

Le T.G.I. connaît l'ensemble des autres contestations à savoir :

les actions à titre principal relatives notamment :

- au champ d'application du statut des baux commerciaux;
- au droit au renouvellement;
- à la contestation du congé;
- à l'indemnité d'éviction;
- à une demande de déspécialisation;
- à la cession et sous-location;
- aux actions en résiliation pour violation d'une règle relative à la cession du bail ou à la sous-location ou à la destination des lieux;
- aux actions en résiliation par application d'une clause résolutoire;
- aux actions en dommages et intérêts en cas de cession ou sous-location illicite

les actions à titre accessoire relatives à la fixation du prix du bail lorsqu'elles sont purement accessoires à une des contestations ci-dessus mentionnées Remarque : Ces règles de compétence présentent un caractère d'ordre public.



Contacter le service juridique

juridique@alsace.cci.fr 03 88 75 25 23 www.alsace-eurometropole.cci.fr