4ème Rendez-vous des managers, élus et développeurs économiques de Seine-et-Marne

Mardi 24 septembre 2024

CCI SEINE-ET-MARNE

Bail commercial: les points-clés à connaître

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

Qu'est-ce qu'un bail commercial?

- Contrat de location qui permet à un locataire (ou preneur), immatriculé au RCS ou au répertoire des métiers, propriétaire d'un fonds de commerce ou artisanal, d'exercer son activité professionnelle dans des locaux dûment affectés à cet usage dont est propriétaire le bailleur *(arts. L145-1 et L.145-2 du Code de commerce)*.

- **4 conditions cumulatives** pour bénéficier du bail commercial:
  1. Existence d'un contrat de location,
  2. Existence d'un local,
  3. Exploitation d'un fonds de commerce ou artisanal,
  4. Immatriculation du locataire au RCS ou au répertoire des métiers.

- Quid des professions libérales?

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

Le statut protecteur des baux commerciaux : de quoi s'agit-il ?

- Ensemble de règles protectrices et d'ordre public qui s'applique de plein droit au profit du locataire titulaire d'un bail commercial.

- En effet, il permet au locataire de bénéficier des différents avantages :
  - Durée minimale de 9 ans,
  - Faculté de résiliation triennale,
  - Droit au renouvellement du bail,
  - Droit à une indemnité d'éviction en cas de non-renouvellement du bailleur,
  - Révision du loyer tous les 3 ans ou en fonction d'une clause d'échelle mobile,
  - Cession du bail à l'acquéreur de son fonds de commerce.

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

Les conventions exclues du statut du bail commercial : le bail dérogatoire et la convention d'occupation précaire

❑ **Le bail dérogatoire** ***(art. L 145-5 du Code du commerce)***

➢ Contrat de location de courte durée (max 3 ans) concernant des locaux utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce et dérogeant expressément au statut des baux commerciaux.

➢ Pas de droit au renouvellement, ni à indemnité d'éviction à défaut de renouvellement.

➢ **3 conditions cumulatives** pour qu'il y ait bail dérogatoire :

1. Contrat écrit,
2. Les parties doivent exprimer clairement leur volonté d'écarter le statut des baux commerciaux,
3. La durée totale du bail ou des baux successifs ne doit pas dépasser 3 ans.

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

Les conventions exclues du statut du bail commercial: le bail dérogatoire et la convention d'occupation précaire

❑ **La convention d'occupation précaire** ***(Art. L145-5-1 du Code du commerce)***

➢ Convention qui se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties

➢ Ex: Projet de démolition, de reconstruction, immeuble en attente expropriation, en attente de délivrance d'un permis de construire, attente de l'issue d'une succession, d'un procès....

➢ Cette convention ne garantit pas une jouissance paisible pour l'occupant: caractère provisoire et sans terme précis.

La précarité est la principale différence entre convention d'occupation précaire et bail de courte durée. La durée n'est pas définissable, possibilité d'occupation de plus de 3 ans, contrairement au bail de courte durée

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

Les principales clauses à vérifier avant la signature du bail commercial

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

Les principales clauses à vérifier avant la signature du bail commercial

1. L’objet du bail : la destination des lieux loués
2. Le loyer et ses charges
3. Les travaux, l'entretien et les réparations locatives
4. La fin du bail par résiliation
5. Le droit au renouvellement au bail
6. La cession du bail

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

1. L'objet du bail : la destination des lieux loués

- Le locataire ne peut exercer dans les lieux loués que l'activité prévue dans le bail commercial

- Le locataire ne peut exercer une activité différente de celle prévue dans le bail commercial qu'avec l'autorisation du bailleur (Attention, cette autorisation doit être non équivoque)

- A défaut, le locataire s'expose aux sanctions suivantes :
  - Déplafonnement du loyer,
  - Résiliation judiciaire,
  - Clause résolutoire de plein droit,
  - Refus de renouvellement et non-paiement de l'indemnité d'éviction.

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

1. L'objet du bail : la destination des lieux loués (suite)

A défaut d'un accord entre les parties, le seul moyen de modifier la destination d'un bail commercial est d'utiliser une procédure légale dite de « **déspécialisation** », qui peut être plénière (ou totale) ou partielle.

- **La déspécialisation « plénière » ou totale** (changement d'activité) *(Arts. L 145-48 et suivants du Code de commerce)*
  - Elle doit être justifiée par les conditions économiques et les nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution. De plus, l'activité projetée doit être compatible à la destination, aux caractères et à la situation de l'immeuble (Attention, une procédure et des délais prescrits doivent être respectés),
  - **Effets de la déspécialisation "plénière"** : pour le bailleur, demander une indemnité, augmenter immédiatement le loyer. Lors du renouvellement du bail commercial, le changement d'activité peut entraîner le déplafonnement du loyer.

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

1. L'objet du bail : la destination des lieux loués (suite)

En conclusion,

- Soyez bien attentif à la rédaction de la clause destination du bail commercial,
- La ou les activités autorisées par le bailleur doivent être identiques à celles déclarées sur le K-bis au jour de l'immatriculation et décrites dans la clause "Objet social" des statuts de sociétés,

Cela vous permettra :

- D'éviter d'avoir à recourir à une procédure de déspécialisation,
- De limiter l'impact sur la fixation du loyer par le bailleur,
- De faciliter la cession ultérieure de votre bail commercial.

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

1. L'objet du bail : la destination des lieux loués (suite)

❑ **La déspécialisation partielle** (Arts L 145-47 et suivants du Code de commerce)

- **Adjonction d'une activité connexe ou complémentaire** à l'activité prévue dans le bail,
- Respect d'une procédure légale,
- **Effets de la déspécialisation partielle** : prise en compte par le bailleur lors de la révision du loyer notamment si elle provoque une modification de la valeur locative et/ou peut ainsi fonder un déplafonnement du loyer.

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

2. Le loyer et les charges

❑ Conditions de fixation du montant du loyer

- Principe : liberté contractuelle de fixation du loyer du bail initial,
- Le loyer peut être fixe et/ou variable, progressif,
- Cas de la franchise de loyer(s)

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

2. Le loyer et les charges (suite)

❑ Conditions de révision du loyer en cours de bail

- Révision du loyer à la hausse ou à la baisse,
- Révision du loyer plafonnée et encadrée par un indice de révision sauf exception (déplafonnement du montant du loyer),
- Révision du loyer **triennale** (tous les 3 ans / clause de révision triennale) ou **annuelle** (tous les ans / clause d'échelle mobile ou d'indexation),

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

2. Le loyer et les charges (suite)

❑ Conditions de révision plafonnée du loyer en cours de bail

➢ **Clause de révision triennale** *(art. L145-38 du Code de commerce)*

- Révision facultative du loyer tous les 3 ans,
- Elle n'est pas automatique et doit faire l'objet d'une demande du bailleur ou preneur au moins 3 ans après la date d'entrée en jouissance du preneur. Elle doit être formulée par exploit de commissaire de justice ou LRAR.
- Les indices de référence à prendre en compte au choix des parties sont : l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

2. Le loyer et les charges (suite)

➢ **Clause d'indexation ou d'échelle mobile** *(art. L145-39 du Code de commerce)*

- Révision annuelle et automatique du loyer à l'échéance convenue,
- Effet rétroactif,
- Indices de référence au choix des parties: ILC, ILAT et Indice du coût de la construction (ICC)

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

2. Le loyer et les charges (suite)

❑ **Les charges locatives, impôts, taxes et redevances** *(arts L145-40-2, R145-35 et svts C.com)*

- Libre répartition des charges locatives entre les parties sous réserve des charges qui ne peuvent être imputées au locataire *(art. R145-35 C.com)*,

- Etablissement obligatoire d'un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire *(art L145-40-2 C.com)*,

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

3. Les travaux, l'entretien et les réparations locatives

- Libre répartition des travaux, de l'entretien et des réparations locatives entre les parties sous réserve de ceux qui ne peuvent être imputés au locataire *(art. R145-35 C.com)*,

- Etablissement obligatoire d'un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire *(art L145-40-2 C.com)*,

- Etat prévisionnel et récapitulatif des travaux lors de la conclusion du bail puis tous les 3 ans (obligation à la charge du bailleur).

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

4. La fin du bail par résiliation

1. La résiliation triennale: le bail "3-6-9" *(art L145-4 al 2 du Code de commerce)*

- Faculté offerte au locataire (sauf exceptions) et au bailleur dans des cas très particuliers,
- Procédure à respecter sous peine de nullité du congé: le locataire doit délivrer au bailleur un congé par acte extrajudiciaire ou LRAR au moins 6 mois avant l'échéance triennale,
- Cas du départ à la retraite ou de l'invalidité du locataire.

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

4. La fin du bail par résiliation (suite)

2. La résiliation du bail commercial en raison du manquement d'une des parties à ses obligations contractuelles *(art L145-41 du Code de commerce)*

- Clause résolutoire: sanctionne le non-respect des clauses et obligations du bail commercial,
- Procédure à respecter: commandement demeuré infructueux à l'issue d'un délai de un mois,
- Conséquences: résiliation de plein droit du bail commercial, occupant sans droit ni titre, indemnité d'occupation.

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

5. Le droit au renouvellement

- Seul le locataire, propriétaire du fonds et qui l'exploite depuis au moins 3 ans, bénéficie du **droit au renouvellement** *(art L145-8 du Code de commerce),*

- Aux termes des 9 années, le bail commercial ne prend pas fin et n'est pas renouvelé automatiquement,

- Pour être renouvelé, le bail commercial doit faire l'objet d'un congé délivré par le bailleur ou d'une demande de renouvellement du locataire,

- A défaut de congé délivré par le bailleur à l'issue des 9 ans ou de demande de renouvellement du locataire, le bail se poursuit par tacite prolongation aux mêmes conditions et ce pour une durée indéterminée.

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

5. Le droit au renouvellement (suite)

- Les congés délivrés par le bailleur:
  - Congé avec offre de renouvellement *(art L145-9 C.com):* Quid de la fixation du loyer du bail renouvelé?
  - Congé sans offre de renouvellement avec indemnité d'éviction *(art L145-14 C.com)*,
  - Congé sans offre de renouvellement sans indemnité d'éviction en cas de: *(art L145-17 C.com)*
    - motif grave et légitime à l'encontre du locataire,
    - S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

- La demande de renouvellement du locataire *(art L145-10 du Code de commerce):* Quid de la fixation du loyer du bail renouvelé?

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

6. La cession du bail

- Le locataire est libre de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise *(art L145-16 C.com)*. Toute clause contraire est réputée non écrite,
- Clause de garantie solidaire *(arts L145-16-1 et L145-16-2 C.com)*,
- Distinction cession du fonds de commerce et cession du seul droit au bail.

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

Des questions?
Echanges

CCI SEINE-ET-MARNE

CCI Seine-et-Marne / Reproduction interdite

Julien FOURNEYRON, Chargé de mission Entreprises et Territoires
CCI Seine-et-Marne
jfourneyron@seineetmarne.cci.fr

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

1er ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES