

# LE SALON DE L'ENTREPRISE EN NORMANDIE

ORGANISÉ PAR LES CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

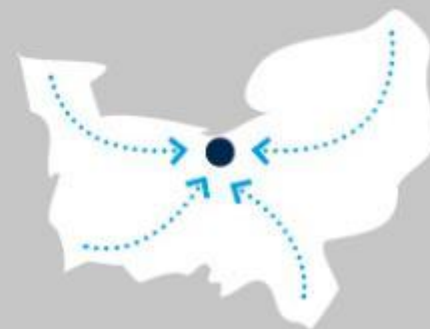
Salon  
**PLANÈTE CRÉA**  
10<sup>ème</sup> ÉDITION



**7** et **8**  
décembre  
**2016**

**CAEN**  
PARC EXPO

[www.planetecrea.com](http://www.planetecrea.com)



un événement des

 CCI NORMANDIE

# APPRÉHENDER SON BAIL COMMERCIAL

Atelier proposé par la chambre des Notaires  
de la Cour d'Appel de CAEN

Intervenant: Maître Thibaut VÉRIÉ, notaire  
au sein de l'étude DESHAYES et Associés  
(CAEN)

# INTRODUCTION

- Genèse et sources du bail commercial
- Conditions d'application du statut des baux commerciaux

- Énoncé des autres contrats de louage dans le domaine commercial (bail dérogatoire, bail précaire, et bail professionnel)

## I - Appréhender la négociation et la rédaction du bail commercial

- L'objet du bail commercial: un local permettant d'exercer l'activité envisagée  
(cf le régime juridique de l'immeuble, les dispositions d'urbanisme)
- La destination stipulée dans l'acte  
Sanction en cas de non respect de la destination stipulée au contrat:  
mise en œuvre de la clause résolutoire ou refus de renouvellement sans indemnité d'éviction
- L'état des lieux  
La loi PINEL l'a rendu obligatoire : pourquoi?  
Comment le réaliser?
- Le loyer et son indexation
  - forfaitaire
  - fonction de la surface
  - variable: clause-recette
  - à palier ou avec allègement ou franchise

- La répartition des charges

- nécessité de réaliser un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts et redevances liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire

- Gros travaux/réparations d'entretien : étude de l'article 606 du Code civil et de la notion de clos et couvert/définition jurisprudentielle  
*« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. »*

Cette liste n'est pas limitative. Pour la Cour de Cassation (décision du 13 juillet 2005) *« les réparations d'entretien sont celles qui sont utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble tandis que les grosses réparations intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale »* => Définition extensive des grosses réparation, le juge devant ensuite apprécier si telle ou telle réparation rentre dans l'une ou l'autre des deux catégories

◦ Tout peut être mis à la charge du locataire (mise en conformité des lieux loués avec la réglementation...), dans la limite de ce qui est prévu à l'article R145-35 du code de commerce => Dispositions d'ordre public

Quelques exemples: travaux de remise en état après des inondations et travaux destinés à prévenir le risque d'inondation; mise en conformité de toiture; réparation d'une canalisation détruite par le gel en raison d'un manque de calorifugeage

● Déclarations dues par le propriétaire au titre des travaux réalisés ou à réaliser

## II - Appréhender le bail commercial en cours d'exécution

- Révision triennale du loyer en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) ou de l'Indice des loyers des activités tertiaires ( ILAT )

La révision peut être anticipée : chaque fois que le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart en application de la clause d'échelle mobile. Le loyer augmente de 25 % : la demande de révision est admise.

Le juge doit adapter le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative au jour de la demande.

Si la révision conduit à une hausse de loyer, cette augmentation doit s'appliquer progressivement par pallier de 10 %... Nouveauté de la loi PINEL.

- La procédure dite de déspecialisation
  - Dite partielle ou restreinte : lorsque le locataire souhaite exercer des activités connexes ou complémentaires à celle stipulée dans le bail initial



Le bailleur peut contester le caractère connexe ou complémentaire de l'activité adjointe

Sanction du non respect de la procédure: le refus de renouvellement

Effet: possible augmentation du loyer lors de la révision triennale qui suit

◦ Dite plénière: lorsque le locataire souhaite exercer des activités différentes de celles prévues au bail initial

Même sanction

Effets: augmentation du loyer lors de la transformation de l'activité

● La cession du droit au bail – solidarité CEDANT/CESSIONNAIRE

Le locataire doit pouvoir céder son droit au bail, élément essentiel du fonds de commerce(avec la clientèle)

Cf article L145-16

=> les parties peuvent convenir que la cession du seul droit au bail sera totalement libre ou au contraire soumise à des conditions particulières, voire complètement interdite ;

=> la cession du droit au bail lorsqu'elle est incluse dans le fonds de commerce ne peut pas être interdite par le bailleur car le locataire doit pouvoir librement céder son contrat de bail lorsqu'il cède en même temps son fonds. DROIT D'ORDRE PUBLIC.

Si le cessionnaire veut exercer une activité différente de celle du cédant il a intérêt à s'assurer préalablement à la cession de l'accord expresse du bailleur dans un avenant au bail ou son intervention à l'acte de cession.

Quid des clauses prévoyant l'intervention du bailleur ? Elles permettent à celui-ci de s'assurer des conditions de moralité et solvabilité du cessionnaire, et vérifier les conditions de la cession.

Une clause peut prévoir :

. l'autorisation du bailleur : il doit alors agréer ou refuser le candidat à la cession. Cette clause est valable.

Si refus : ce n'est pas un obstacle à la cession car le locataire peut s'adresser au juge pour que celle-ci ait cependant lieu. (urgence : juge des référés). Si refus abusif : dommages et intérêts + autorisation de cession.

. l'appel du bailleur à concourir à l'acte.

En pratique: le bailleur est convoqué pour assister à l'acte de cession, et intervient à l'acte (avec dispense de signification de la cession).

- Point sur les clauses de solidarité entre le cédant et le cessionnaire

### III – La gestion du bail commercial à l'expiration de sa durée

- Le droit au renouvellement

#### Conditions

Attention à l'acquisition du fonds ou droit au bail dans la dernière période triennale

Mise en oeuvre de la demande de renouvellement

- Le refus de renouvellement

Le bailleur doit verser au locataire une indemnité d'éviction si il ne justifie pas d'un motif légitime ou d'un droit de reprise

- Montant = préjudice causé (perte du fonds de commerce...)

L'indemnité d'éviction n'est pas due :

- s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire

◦ toute infraction au bail (sous-location, non paiement des loyers ou charges...)

◦ motifs extracontractuels : agissements du locataire liés à sa conduite et à sa moralité sans lien direct avec le contrat

- s'il est établi que l'immeuble loué est insalubre ou dangereux.

- Le loyer du bail renouvelé

Principe: le loyer est fixé à la valeur locative déterminée selon des critères biens précis

Exception: le loyer nouveau est plafonné

“le taux de variation du loyer ... ne peut excéder la variation ... de l'Indice trimestriel des loyers commerciaux (ou activités tertiaires)”. c'est une règle protectrice du locataire pour limiter la hausse du loyer.

Domaine limité du plafonnement du nouveau loyer. Il faut que 3 conditions soient réunies :

1ent - un bail de 9 années ;

L145-34 : la règle du plafonnement ne s'applique que si la durée du bail à renouveler n'est pas supérieure à 9 ans.

**Attention : Si le bail se poursuit tacitement au-delà du terme contractuel de neuf ans sans excéder douze ans, le loyer du bail renouvelé bénéficie du plafonnement.**

En revanche, le plafonnement est exclu si par l'effet de la prolongation cette durée excède 12 ans! (Cf. L145-34 al.3). Le bailleur a donc intérêt à laisser le bail se poursuivre au-delà de douze ans.

2ent - une valeur locative supérieure au loyer du bail à renouveler;  
Si la valeur locative est inférieure au loyer en cours on en revient à la valeur locative.

3ent - absence d'un accord des parties pour y renoncer (surtout accord du locataire...).

Les parties ont pu exclure la règle du plafonnement :

Soit lors de la conclusion du bail initial, les parties pouvant même aller jusqu'à déterminer par avance les conditions financières de ce renouvellement.

Soit au moment du renouvellement.

Le déplaçonnement du bail renouvelé

A/ Déplaçonnement résultant d'une modification notable des éléments de la valeur locative.

Si des éléments constitutifs de la valeur locative, hormis le prix, ont subi une altération alors le déplaçonnement s'impose et une nouvelle valeur doit être fixée par les parties ou à défaut par le juge.

Éléments de la valeur locative:

Cf. éléments 1 à 4 visés par L145-33:

- 1 Les caractéristiques du local considéré ;
- 2 La destination des lieux ;
- 3 Les obligations respectives des parties ;
- 4 Les facteurs locaux de commercialité ;

La modification d'un seul des 4 éléments suffit pour que la règle du plafonnement soit écartée.

Il appartient au bailleur d'apporter la preuve de la modification des ces éléments.

B Déplafonnement résultant de la nature des lieux loués.

Attention, la règle du plafonnement ne joue pas pour 3 catégories de locaux: terrains nus, locaux à usage exclusif de bureaux, et les locaux monovalents (cinémas).

La limitation des hausses de loyer dues au déplafonnement

Innovation loi PINEL

L'alinéa 4 de l'article L145-34 est nouveau : En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Cette règle n'est pas d'ordre public: les parties peuvent y déroger dans le bail initial.





---

[www.planetecrea.com](http://www.planetecrea.com)