

DOSSIER TECHNIQUE

Service Juridique

A 1

L'ARTISAN LOCATAIRE

Juin 2018

*Pour toute précision concernant le contenu de ce document,
vous pouvez contacter le service juridique à l'adresse suivante :
cma.juridique@cm-alsace.fr*



Chambre de Métiers d'Alsace

Remarque préliminaire

Le présent guide a pour seule ambition d'attirer votre attention sur un certain nombre de règles de droit qui régissent les baux commerciaux.

Il ne vous permettra pas de résoudre tous les problèmes, nombreux et complexes, qui se posent en la matière, mais il vous permettra, peut être, d'éviter certains litiges.



TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1

LE STATUT DES BAUX COMMERCIAUX : LA FORMATION DU BAIL.....	7
1/ <i>Les artisans bénéficiaires du statut des baux commerciaux</i>	7
2/ <i>Les locaux protégés</i>	8
3/ <i>La formation du bail</i>	111

CHAPITRE 2

RAPPORTS ENTRE LE LOCATAIRE ET LE PROPRIETAIRE AU COURS DU BAIL	15
1/ <i>La déspecialisation du bail</i>	15
2/ <i>La révision des loyers</i>	17
3/ <i>La cession ou la sous-location de bail</i>	20

CHAPITRE 3

LE RENOUVELLEMENT D'UN BAIL COMMERCIAL	23
1/ <i>Le droit au renouvellement du bail</i>	23
2/ <i>La demande de renouvellement</i>	24
3/ <i>Le congé avec offre de renouvellement</i>	26
4/ <i>La tacite reconduction</i>	26
5/ <i>Le loyer du bail renouvelé</i>	26
6/ <i>Refus de renouvellement sans indemnité d'éviction</i>	29
7/ <i>Refus de renouvellement avec indemnité d'éviction</i>	32
8/ <i>Le refus de renouvellement temporaire du bail</i>	34

INTRODUCTION

Le contrat de bail peut être défini comme étant un acte par lequel un bailleur, en principe le propriétaire, cède la jouissance de son immeuble pour une durée déterminée à un preneur, le locataire, qui s'engage à lui payer un prix qu'ils ont convenu (loyer).

Le bail commercial est un contrat de location consenti à un artisan, un commerçant, un industriel ou un artiste, auteur d'œuvres graphiques, ou plastiques. Il se distingue des autres baux par une réglementation juridique particulière, appelée couramment statut des baux commerciaux.

Il est apparu, en effet, que l'artisan, le commerçant, l'industriel ou l'artiste locataire devait bénéficier d'une protection particulière pour éviter que le non-renouvellement d'un bail n'aboutisse à la fermeture de l'entreprise.

Les principaux avantages accordés par le statut des baux commerciaux aux locataires artisans, commerçants, industriels ou artistes sont les suivants :

- le bail a une durée minimale de neuf années,
- le locataire peut y mettre fin tous les trois ans,
- l'augmentation des loyers est réglementée,
- le locataire a un droit au renouvellement du contrat de bail échu.

La réglementation spécifique des baux commerciaux a été introduite dans la législation par une loi de 1926 qui a été reprise et refondue par un décret du 30 septembre 1953 et récemment insérée dans le code de commerce.

Le décret de 1953 modifié depuis et codifié, pour la partie législative, aux articles L145-1 et suivants du code de commerce régit l'ensemble des rapports entre le bailleur et le locataire : nous y ferons référence tout au long de cette étude.

La loi « PINEL » du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises comporte de nombreuses dispositions relatives aux baux commerciaux, intégrées dans ce dossier technique.

La loi « MACRON » du 6 août 2015 est également venu aménager le statut des baux commerciaux

Différents types de contrats de location sont pourtant exclus du statut des baux commerciaux :

❖ Les baux professionnels

Les contrats de location consentis à un preneur pour y exercer une profession libérale (artiste, professions de santé, etc...) ne sont pas soumis à la législation des baux dits « commerciaux » mais bénéficient d'une réglementation spécifique (article 57A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986)

❖ Les baux de trois ans¹

Si les deux parties signataires d'un bail dérogent volontairement aux dispositions des articles L145-1 et suivants du code de commerce et si ce contrat est prévu pour une durée maximum

¹ La loi « PINEL » porte la durée du bail à courte durée de deux ans à trois ans, à compter du 1^{er} septembre 2014

de trois ans, la législation des baux commerciaux n'est pas applicable (article L145-5 code de commerce)

❖ La location-gérance (article L144-1 à L144-13, R144-1 du code de commerce)

Le locataire-gérant (ou gérant libre) loue non seulement les locaux mais aussi le fonds qu'il exploite. Il ne bénéficie pas de la protection des articles L145-1 et suivants du code de commerce.

Pour en savoir plus : vous pouvez consulter le dossier technique A6 consacré à la location gérance et à la gérance mandat sur le site internet de la Chambre de Métiers d'Alsace (www.cm-alsace.fr)

❖ Les baux d'habitation

Les baux d'habitation sont soumis, soit aux règles de droit commun issues du Code Civil et de la loi n° 89-642 du 6 juillet 1989, soit à une législation plus favorable au locataire (loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948) qui prévoit notamment le droit au maintien dans les lieux.

Trois parties composent cette étude :

- la formation du bail commercial,
- les rapports entre bailleur et locataire au cours du bail,
- le renouvellement du contrat de bail.

Dans le présent ouvrage, on entend par le mot « artisan », toute personne physique ou morale immatriculée à la Chambre de Métiers.

CHAPITRE 1

Le statut des baux commerciaux : la formation du bail

1/ Les artisans bénéficiaires du statut des baux commerciaux

Un bail accordé à une personne immatriculée à la Chambre de Métiers pour lui permettre d'exercer son activité, est un bail commercial. Il faut, bien sûr, qu'un fonds soit exploité dans les locaux loués.

A. Immatriculation à la Chambre de Métiers

L'article L145-1 du code de commerce définit le champ d'application du statut des baux commerciaux : les dispositions de ce texte s'appliquent « aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au Répertoire des Métiers (en Alsace : Registre des Entreprises), accomplissant ou non des actes de commerce ».

Le statut des baux commerciaux s'applique aux artisans qui sont :

- non-commerçants, dont l'entreprise est immatriculée uniquement au Registre des Entreprises de la Chambre de Métiers d'Alsace,
- artisans-commerçants inscrits au Registre du Commerce et des Sociétés et au Registre des Entreprises.

Cette exigence doit absolument être satisfaite si l'artisan veut bénéficier de la protection du statut : l'article L145-8 du code de Commerce stipule que l'artisan n'a droit au renouvellement du bail que s'il peut prouver que son entreprise était régulièrement immatriculée à la Chambre de Métiers depuis au moins trois ans.

L'artisan immatriculé au seul Registre du Commerce et des Sociétés ne bénéficie pas de la protection du statut dès lors qu'il aurait dû s'immatriculer également à la Chambre de Métiers.

B. Nécessité d'exploiter un fonds

Le statut des baux commerciaux est réservé aux locaux dans lesquels un fonds est exploité (article L145-1-I, alinéa 1^{er} du code de commerce). En outre, l'exploitation doit être conforme à celle prévue par le bail

Le fonds de commerce peut se définir comme un ensemble :

- d'éléments corporels ou matériels (outillage, stock...),
- d'éléments incorporels (enseigne, clientèle...)

Le locataire doit exploiter son entreprise dans les locaux loués pour bénéficier des

avantages liés au statut des baux commerciaux.

Cette exploitation doit être effective et continue et les fermetures de son entreprise, pour quelque cause que ce soit, doivent être exceptionnelles.

Encore faut-il que l'immeuble ou le local dans lequel le fonds est exploité soit par nature commercial par opposition aux locaux à usage d'habitation.

2/ Les locaux protégés

A. Les locaux principaux

Le bénéfice de la « propriété commerciale » est réservé aux locaux dans lesquels un fonds est exploité.

Entrent dans le domaine d'application des articles L145-1 et suivants du code de commerce:

- les magasins,
- les ateliers,
- les appartements en étage, à condition que l'exercice d'une activité artisanale, commerciale, industrielle ou artistique y ait été autorisé.
- les appartements en rez-de-chaussée, à condition que l'exercice d'une activité artisanale, commerciale, industrielle ou artistique y ait été autorisée.

En vertu du code de la construction et de l'habitation (articles L 631-7 et suivants), dans les communes de 200 000 habitants et plus, les immeubles à usage d'habitation ne peuvent pas être transformés en immeubles à usage commercial à moins d'obtenir une autorisation préalable de changement d'usage délivrée par le maire de la commune dans laquelle est située l'immeuble (article L 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation). Cette autorisation est donnée à titre personnel, elle produit ses effets jusqu'à ce que le bénéficiaire mette fin définitivement à son activité professionnelle : par la suite, l'immeuble ayant fait l'objet d'une autorisation sera rendu à un usage d'habitation



Tout bail conclu en violation des dispositions de l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation est nuil de plein droit (article L631-7 dernier alinéa).

L'activité professionnelle est facile à constater pour un artisan qui travaille dans un local où il accueille des clients. Tel est le cas du boulanger ou du boucher, ou encore du tailleur ou de la modiste.

Elle est plus difficile à constater si le travail effectif de l'artisan s'exerce à l'extérieur, sur des chantiers, notamment dans les métiers du bâtiment. Est-ce que le local où le peintre dépose son matériel et auquel les clients n'ont pas accès est un local commercial principal ?

Les tribunaux répondent à cette question par l'affirmative. Ainsi, par exemple, cette décision du tribunal de grande instance d'Orléans du 1^{er} avril 1965 : « Constitue un local principal ouvrant droit, en cas d'éviction, à l'indemnité prévue par l'article 8 du décret du 30 septembre 1953, la remise servant à un artisan maçon pour entreposer les matériaux et le matériel dont il a besoin pour l'exercice de son activité, qui lui permet de préparer les travaux qu'il exécute à l'extérieur et qui constitue le seul point fixe de son entreprise ».

B. Les locaux accessoires

L'article L145-1 I.1° du code de commerce étend le bénéfice du statut des baux commerciaux aux locaux accessoires à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du fonds, que leur privation soit de nature à compromettre l'exploitation de l'entreprise et qu'ils appartiennent au propriétaire de l'immeuble ou du local où se trouve l'établissement principal.

Si les locaux accessoires et le local principal appartiennent à deux propriétaires différents, l'artisan doit prévenir les deux propriétaires de la destination qu'il donne aux lieux et leur faire savoir qu'il compte exploiter un même fonds dans les deux locaux.

Si, par contre, les locaux accessoires, tout en étant d'une grande utilité pour le locataire, peuvent être séparés du local principal sans qu'il s'en suive une gêne grave empêchant la continuation de l'exploitation, leur utilité sera jugée insuffisante pour les faire bénéficier du statut des baux commerciaux.

Les dispositions du code de commerce, et notamment de l'article L145-1 I.2° s'appliquent également aux baux de terrains nus sur lesquels seront édifiées des constructions à usage commercial industriel ou artisanal, à la condition que les édifications aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire.

C. La domiciliation des entreprises

La question que se posent souvent les artisans et commerçants qui débutent leur activité est de savoir s'ils peuvent établir leur entreprise dans leurs locaux d'habitation. C'est possible, à certaines conditions qui diffèrent selon qu'il s'agit d'une entreprise individuelle ou d'une société.

1) l'entreprise individuelle

L'article L123-10 du Code de commerce stipule que les personnes physiques peuvent **déclarer l'adresse de leur local d'habitation et y exercer une activité**, dès lors qu'aucune disposition législative (ex : article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation) ou stipulation contractuelle (bail, règlement de copropriété) ne s'y oppose.

Lorsqu'elles ne disposent pas d'un établissement spécifique, les personnes physiques peuvent, **à titre exclusif d'adresse de l'entreprise**, déclarer celle de leur local d'habitation. Cette déclaration n'entraîne pas de changement d'affectation des locaux ni application du statut des baux commerciaux.

Par ailleurs, l'article **L631-7-3** du code de la construction et de l'habitation, dispose que l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, est autorisé dans une **partie** d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par **le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local** et ne conduit à **y recevoir ni clientèle ni marchandises**, à condition que le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose pas. Ces dispositions sont également applicables aux dirigeants de sociétés.

L'article L 631-7-4 du code de la construction et de l'habitation dispose que l'exercice d'une activité professionnelle y compris commerciale est autorisé dans

une partie d'un local à usage d'habitation situé au rez-de-chaussée à condition que :

- le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose pas
- l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local.
- l'activité n'engendre pas de nuisances ou de dangers pour le voisinage et ne conduise à aucun désordre pour l'immeuble.

L'article L 123-10 du code de commerce dispose également que les personnes physiques peuvent domicilier leur entreprise dans les locaux occupés en commun par plusieurs entreprises (société de domiciliation collective). Les articles R123-167 et suivants du code de commerce précisent les conditions dans lesquelles cette domiciliation est possible.

2) la société

L'article L123-11-1 du Code de Commerce stipule que toute personne morale est autorisée à installer son siège au domicile de son représentant légal et y exercer une activité, sauf dispositions législatives ou stipulations contractuelles contraires. (cf. page 7).

Lorsque la personne morale est soumise à des dispositions législatives ou stipulations contractuelles mentionnées ci-dessus, son représentant légal (le gérant, le Président..) peut en installer le siège à son domicile, **pour une durée ne pouvant ni excéder cinq ans** à compter de la création de celle-ci, ni dépasser le terme légal, contractuel ou judiciaire de l'occupation des locaux.

Dans ce cas, la société doit, préalablement au dépôt de sa demande d'immatriculation ou de modification d'immatriculation, notifier par écrit au bailleur, au syndicat de la copropriété ou au représentant de l'ensemble immobilier son intention d'user de la faculté ainsi prévue.

Avant l'expiration de la période mentionnée, la société doit, sous peine de radiation d'office, justifier auprès du greffe du tribunal son changement de siège.

Les sociétés peuvent également bénéficier des dispositions de l'article L631-7-3 du code de la construction et de l'habitation (cf. page §1 de cette page)

Il ne peut résulter de toutes les dispositions ci-dessus, ni le changement de destination de l'immeuble, ni l'application du statut des baux commerciaux.

Les sociétés peuvent également se domicilier dans des locaux occupés en commun par plusieurs entreprises (sociétés de domiciliation collective) en respectant les dispositions des articles R123-167 et suivants du code de commerce.

3/ La formation du bail

Pour que les avantages de la propriété commerciale soient accordés à l'artisan, il faut que sa présence dans les locaux ait pour origine une location c'est-à-dire un contrat de bail.

A. Le contrat de bail

Comme la plupart des conventions qui sont conclues entre particuliers, le contrat de bail n'est assujéti à aucune forme particulière : le contrat peut être verbal ou écrit, mais il est préférable de concrétiser un bail par un contrat écrit : la rédaction d'un acte facilite la preuve du contrat et permet aux parties de fixer avec précision les droits et les obligations qui leur incombent.

Le contrat de bail est rédigé sur papier libre, en autant d'exemplaires qu'il y a de parties.

Les contractants ne sont pas tenus de faire enregistrer le bail. Cette formalité, consistant à faire inscrire le contrat sur le registre tenu par les services fiscaux, est cependant vivement conseillée car elle protège les droits du locataire vis-à-vis des successeurs du propriétaire ou vis-à-vis de l'acquéreur de l'immeuble (art 1743 du code civil)

B. Droits et obligations des parties

Le bailleur et le locataire peuvent fixer librement les droits et les obligations de chaque partie lors de la rédaction du contrat de bail. A défaut de stipulations dans le contrat, ce sont les droits et obligations fixés par la loi qui s'imposent aux parties.

Parmi les obligations légales, on peut citer les suivantes :

- le bailleur et le preneur doivent procéder à un état des lieux contradictoire lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution. Cet état des lieux doit être établi contradictoirement et à l'amiable par les parties ou par un tiers mandaté par les parties.
Si le bailleur et le preneur ne peuvent pas établir un état des lieux, un huissier de justice l'établira à la demande de l'une des parties (les frais seront partagés par moitié entre les parties). Source : loi « PINEL » - 18 juin 2014
- le preneur doit obligatoirement exercer son activité dans le local,
- l'entreprise du locataire doit être immatriculée à la Chambre de Métiers,
- le preneur doit payer le loyer,
- le preneur doit user des locaux « raisonnablement » et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail,
- le preneur doit garnir les locaux de meubles suffisants,
- le preneur doit effectuer les réparations locatives nécessaires pour maintenir les lieux loués en bon état.

Les parties sont libres de prévoir les droits et les obligations qu'elles doivent respecter. Ainsi par exemple elles peuvent stipuler qu'incombent aux locataires :

- toutes les réparations, alors qu'en règle générale la loi met à la charge du propriétaire les grosses réparations,
- l'interdiction d'effectuer de nouvelles constructions ou aménagements,
- l'obligation de verser un dépôt de garantie ou une caution récupérable en fin de bail,

- l'interdiction de sous-louer,
- l'interdiction de céder le « droit au bail ».
- et pour le cédant d'un fonds de commerce, l'obligation de garantir solidairement le paiement des loyers par l'acquéreur

C. La durée du bail

D'après la loi (article L145-4 du code de commerce) la durée d'un bail commercial ne peut pas être inférieure à neuf années.

Le propriétaire est tenu d'accorder un bail de neuf ans minimum : toute mention dans un contrat qui stipule que le bail est fait pour une durée inférieure, à l'exception des baux de trois ans, est réputée non écrite et la durée du contrat est ramenée automatiquement à neuf ans.

Le bailleur ne peut mettre fin au bail avant l'expiration de ces neuf années à moins qu'il ne veuille construire ou reconstruire l'immeuble existant, le surélever ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Le locataire, de son côté peut donner congé tous les trois ans à la date anniversaire du contrat par exploit d'huissier^(*) ou par lettre recommandée avec accusé de réception (article L145-4 du code de commerce) en observant un préavis minimum de 6 mois. Au terme de l'article L 145-9 du code de commerce, le congé prendra effet le dernier jour du trimestre civil.

Par ailleurs, le locataire, personne physique, gérant majoritaire de Sàrl ou associé unique d'EURL, peut également donner congé en dehors de la période triennale s'il a demandé à bénéficier de sa retraite ou s'il a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité (article L145-4 du code de commerce). En cas de décès du locataire, ses ayants droits peuvent donner congé en dehors de la période triennale. Le congé doit respecter les conditions de forme et de délai de l'article L 145-9 du code de commerce.

D. Le prix initial du bail

La fixation du montant du loyer du bail initial est libre et n'est soumise à aucun contrôle : le prix est déterminé d'un commun accord entre le bailleur et le preneur, en prenant pour base la valeur locative des lieux loués (valeur du marché).

Le bailleur demande souvent au futur locataire de lui verser une somme d'argent en contrepartie du « pas-de-porte ». Le pas-de-porte correspond généralement à un droit d'entrée du preneur dans les locaux constituant la contrepartie de la dépréciation de la valeur de l'immeuble du fait de la location (ex : droit au renouvellement, indemnité d'éviction...)

Il peut aussi s'analyser comme un supplément de loyer versé d'avance. Le bail devrait préciser cette question qui a des conséquences, notamment fiscales, très différentes selon le cas.

Le « pas de porte » doit être distingué du « droit au bail » versé directement au locataire cédant et représentant pour l'acquéreur l'autorisation d'utiliser le local.

E. La destination des locaux

La destination des locaux fixe le ou les activités autorisées dans le local. Elle doit correspondre pour le moins à l'activité exercée par le locataire. Ce dernier a tout intérêt à prévoir dès l'origine des activités complémentaires ou futures qu'il pourrait être amené à exercer ce qui lui évitera de faire une demande d'extension d'activité à son propriétaire.

Le bail « tous commerces » est la clause la plus intéressante. Il permet au locataire d'exercer d'autres activités que celles prévues initialement sans en demander l'autorisation. Ce dernier cédera aussi plus facilement son bail.

(*) Voir l'explication de ces termes à l'annexe II

Nos conseils

- **Réfléchissez bien à la destination des locaux**
- **Faites enregistrer votre bail pour le rendre opposable aux nouveaux bailleurs en cas de vente des locaux ou de succession**

CHAPITRE 2

Rapports entre le locataire et le propriétaire au cours du bail

1/ La déspécialisation du bail

Au moment de la rédaction du bail, les parties insèrent souvent une clause qui définit l'activité qui peut être exercée dans les lieux loués. Le locataire, qui ne respecte pas cette clause, perd le bénéfice du statut des baux commerciaux : le bailleur peut mettre fin au contrat de location sans avoir à verser d'indemnité d'éviction. Le locataire a donc intérêt à faire préciser son activité de la façon la plus large possible (voir p. 10.)

Cette interprétation rigoureuse des contrats a été tempérée par une loi de 1965 qui autorise dans certaines conditions une déspécialisation du bail : la déspécialisation du bail est la possibilité donnée au locataire de modifier la destination contractuelle du local commercial loué, c'est-à-dire d'adjoindre une nouvelle activité (déspécialisation partielle) ou même de changer totalement l'activité exercée (déspécialisation totale).

A. La déspécialisation partielle

Le locataire peut adjoindre à son activité initiale prévue au bail des activités connexes ou accessoires (article L145-47 du code de Commerce)

La procédure à respecter est la suivante :

Le locataire doit avertir le propriétaire par exploit d'huissier^(*) ou par LRAR (article L.145-47 du Code de commerce) de son désir de modifier la destination du bail en précisant les activités qu'il envisage d'exercer. Le bailleur dispose alors d'un délai de réflexion de deux mois. S'il accepte la déspécialisation du bail proposée, le locataire peut adjoindre l'activité nouvelle à celle prévue au bail. Si le bailleur refuse la déspécialisation, le locataire peut saisir le tribunal de grande instance compétent et demander au juge d'autoriser l'adjonction d'une activité connexe ou accessoire à son exploitation.

Le tribunal se prononce sur la déspécialisation après une analyse du bail, des conditions d'exercice de la profession et des usages commerciaux.

Ainsi, par exemple, ont été acceptées les déspécialisations suivantes :

- pour un boucher le droit d'étendre son exploitation à la vente de la volaille et de charcuterie,
- pour un boulanger-pâtissier, l'autorisation de vendre de la confiserie,
- pour le cordonnier, le droit d'exploiter un commerce de vente de chaussures.

Lors de la première révision triennale qui suit, la fixation du loyer peut tenir compte des activités adjointes lorsqu'elles ont modifiées la valeur locative des lieux loués.

^(*) Voir l'explication de ces termes à l'annexe II

B. La déspécialisation totale

La déspécialisation totale (article L145-48, L145-49 et L 145-50 et suivants du code de Commerce) qui consiste à exercer dans les locaux loués une activité totalement différente de celle prévue par le contrat de bail, n'est pas un droit pour le locataire ; elle ne peut être autorisée que dans les conditions suivantes :

- le locataire doit démontrer que son intention de déspécialiser le bail est faite dans l'intérêt du consommateur et de l'organisation rationnelle de la distribution,
- il doit également faire la preuve que la conjoncture économique l'oblige à changer d'activité,
- les nouvelles activités exercées doivent être compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble où le locataire exerce sa profession.

Si le preneur est le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale, il ne peut faire la demande de déspécialisation totale qu'après avoir exercé sa profession pendant neuf années au minimum. (Article L145-48 al 2 du code de commerce)

Le locataire souhaitant une déspécialisation peut en faire la demande au bailleur par un exploit d'huissier^(*) ou par LRAR (article L.145-49 du Code de commerce) avec indication des activités envisagées. Les créanciers inscrits sur le fonds de commerce doivent, le cas échéant, en être informé dans les mêmes formes. Ils peuvent demander que le changement d'activité soit subordonné à des conditions protégeant leurs intérêts.

Le bailleur dispose de trois mois à compter de la signification^(*), pour répondre. Le défaut de réponse dans les trois mois vaut acquiescement.

Si le bailleur refuse la déspécialisation, le preneur peut soumettre le cas à l'arbitrage du tribunal de grande instance.

En contrepartie de la déspécialisation totale des lieux loués, le bailleur peut demander :

- une révision du loyer,
- une indemnité égale au montant du préjudice qu'il subit.

C. La déspécialisation pour cause de départ en retraite ou de mise en invalidité

L'article L145-51 du code de commerce permet au locataire, personne physique, associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail, qui a demandé à bénéficier de sa retraite ou qui a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité, de céder son bail à quelqu'un qui désire exercer une autre activité que lui. La nature des activités doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble

Il devra, dans ce cas, signifier à son propriétaire son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé. La nature des activités envisagées doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble. Ce dernier disposera d'une priorité de rachat aux mêmes conditions pendant deux mois. A défaut d'usage de ce droit de rachat, son accord sera réputé acquis s'il n'a pas saisi le tribunal dans le même délai de deux mois.

^(*) Voir l'explication de ces termes à l'annexe II

Notre conseil

- **Ne procédez pas à une extension d'activité de votre propre chef sans demander l'autorisation du propriétaire. Vous risqueriez de perdre le bénéfice du statut des baux commerciaux (voir plus loin le paragraphe « Refus du renouvellement sans indemnité »).**

2/ La révision des loyers

En vertu des articles L145-37 et L145-38 du code de Commerce, le loyer des baux commerciaux ne peut être révisé que si trois années se sont écoulées depuis le jour de la fixation du précédent loyer :

« La demande de révision^(*) ne pourra être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

De nouvelles demandes pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable » (article L145-38 du code de commerce).

Les clauses contraires insérées dans un contrat de bail ne s'appliquent pas (voir cependant plus loin sous B. 2 le cas des « clauses d'échelle mobile »).

A. Procédure de la révision

1. La demande de révision

La demande de révision du loyer peut en principe être formulée par l'une ou l'autre partie. Elle doit être adressée à l'autre partie par acte extrajudiciaire^(*) (exploit d'huissier) ou par lettre recommandée avec avis de réception (article R145-20 alinéa 2 du code de commerce)

La demande doit, sous peine de nullité, obligatoirement indiquer le montant du loyer demandé ou offert.

- Si le locataire accepte le nouveau prix proposé, l'accord des parties est réalisé.
- Si le locataire n'accepte pas le prix, le bailleur a la possibilité de modifier ses prétentions en vue d'arriver à un accord. Si les parties ne peuvent pas s'entendre, le bailleur ou le preneur saisit le juge des loyers commerciaux compétent (généralement le président du tribunal de grande instance) et lui demande de fixer le montant du loyer. Dans l'attente de la décision judiciaire, le locataire continuera à verser au bailleur l'ancien montant des loyers.

2. Point de départ du nouveau prix

Selon l'article L145-38 du code de commerce le nouveau prix est dû à dater du jour de la demande de révision à la condition que le bailleur ait respecté les règles précitées (délai de trois années...) sauf si le bail prévoit que le loyer est

^(*) Voir l'explication de ces termes à l'annexe II.

révisé automatiquement sans qu'une demande expresse soit nécessaire.

Le prix du nouveau loyer restera valable pendant trois années complètes : une nouvelle demande de révision ne pourra être formulée que si trois années se sont écoulées depuis l'entrée en vigueur du loyer révisé.

B. La fixation du nouveau loyer

Depuis le 1^{er} septembre 2014, l'indice du coût de la construction ne peut plus être utilisé comme indice de référence pour un bail commercial sauf en théorie dans les clauses d'échelles mobiles (cf. 2 ci-dessous)

1. L'indice des loyers commerciaux

Cet indice, créé par la loi du 4 août 2008, de modernisation de l'économie, s'applique aux baux conclus avec les commerçants inscrits au Registre du Commerce et des Sociétés, ou avec des artisans inscrits au registre des entreprises (décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008).

Cet indice est composé de 3 indices pondérés :

- L'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyer (50 %)
- L'indice du coût de la construction (25 %)
- L'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur (25 %)

La majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

Lorsqu'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité fait varier la valeur locative de plus de 10%, les augmentations de loyer en découlant ne peuvent être supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté l'année précédente (article L145-38 du code de commerce)

2. Les clauses d'échelles mobiles

Le contrat de bail peut faire référence à une clause d'indexation pour la fixation du loyer. Les échelles mobiles sont des indices de référence choisis d'un commun accord entre les parties, et servant au calcul du loyer.

Le choix d'une échelle mobile permet ainsi d'adapter le loyer à l'évolution économique générale sans avoir à attendre une révision triennale. La révision se fait automatiquement aux dates d'échéances fixées par les parties (par exemple tous les ans).

L'article L 145-39 du code de Commerce permet de choisir de tels indices. Il prévoit que la révision du loyer à la valeur locative réelle peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. Parmi les clauses d'échelles mobiles possibles, seules sont autorisées celles se référant à des indices ayant une liaison directe avec les lieux loués ou avec l'activité du locataire.

La variation du loyer ne peut conduire à des augmentations supérieures pour une année à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente (article L145-39 du code de commerce)

Exemple :

- indice du coût de la construction (toujours théoriquement possible de l'utiliser car maintenu à l'article L 112-2 du code monétaire financier, mais en pratique très complexe)
- indice national des loyers et charges,
- indice du coût des réparations des appartements et immeubles,
- indice du prix de l'essence si le locataire est garagiste...

Par contre, ne peuvent être choisis des indices tels le SMIC, le niveau général des prix ou celui des salaires.

3. Exception tenant à la variation des facteurs locaux de commercialité

La fixation d'un loyer lors d'une révision n'obéit plus nécessairement à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou à la clause d'échelle mobile dès lors que les facteurs locaux de commercialité ont entraîné une hausse de plus de 10 % de la valeur locative réelle du bail (article L145-38 du code de Commerce).

On peut définir les facteurs locaux de commercialité comme étant l'ensemble des éléments qui contribuent à déterminer la valeur locative des lieux au moment de l'élaboration du contrat de bail.

Ces facteurs ont été définis par les tribunaux :

- développement commercial d'un nouveau quartier,
- développement de constructions nouvelles à usage d'habitation dans le quartier où se situe le local,
- ouverture d'une rue nouvelle touchant le local,
- création à proximité des lieux loués d'un grand magasin constituant un important pôle d'attraction,
- création de nouveaux moyens de transport desservant le local loué.

Si les facteurs locaux de commercialité ont modifié la valeur locative des locaux, c'est en fonction de cette nouvelle valeur que sera déterminé le loyer. Cette augmentation devra bien entendu être constatée par une expertise. En cas de désaccord entre le bailleur et le locataire, le dernier mot appartient au tribunal.

Notre conseil

➤ **A l'occasion de toute révision de votre loyer, vérifiez la clause ad hoc de votre bail. Vérifiez le calcul de votre propriétaire. Renseignez-vous sur le montant des indices trimestriels du coût de la construction, ou sur le montant de l'indice trimestriel des loyers commerciaux s'il est prévu dans le bail, auprès de votre chambre de métiers.**

4. Les charges re-facturables au locataire

Le bail commercial doit comporter un inventaire précis et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances afférentes à ce bail indiquant leur répartition entre le bailleur et le locataire.

Le bailleur doit adresser au locataire un état récapitulatif de cet inventaire, chaque année, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle de l'année au titre de laquelle il est établi. Le bailleur doit également communiquer au locataire tout

document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevance qu'il lui impute (article R145-36 du code de commerce) ;

Au cours du bail, le bailleur devra informer le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

En outre, le bailleur doit joindre au bail :

- Un budget prévisionnel de travaux qu'il envisage de réaliser dans les 3 années suivantes.
- Un état récapitulatif de travaux réalisés au cours des 3 années précédentes et leur coût.

3/ La cession ou la sous-location de bail

A. Cession du bail

La cession du bail est l'acte par lequel un locataire (le cédant) transfère à un acheteur (le cessionnaire) le bénéfice du bail commercial moyennant un prix librement fixé entre les parties.

La cession du bail est toujours autorisée dès lors que le locataire vend à la fois bail et fonds de commerce à un successeur dans son commerce (art. L145-16 du code de commerce). Par contre, la vente du seul droit au bail peut être interdite par le contrat qui lie le locataire au propriétaire. Elle peut aussi être soumise à l'accord du propriétaire ou assortie d'une stipulation dans l'acte de cession d'une garantie solidaire entre le cédant et le cessionnaire.



Il est en effet courant que le cédant reste garant solidaire du cessionnaire de l'exécution des clauses et conditions du bail pendant sa durée et le cas échéant de ses renouvellements successifs. Cette garantie est limitée à 3 ans à compter de la cession du bail (le bailleur informera également le cédant dès le 1^{er} mois de loyer impayé).

L'acheteur devient par l'acte de cession le nouveau locataire : il peut se prévaloir de tous les droits acquis par le cédant quant aux révisions du loyer et quant au renouvellement du bail. Il n'y a donc pas lieu de signer un nouveau bail en cas de cession du fonds.

Depuis le 1^{er} octobre 2016, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2016-131 du 10/02/2016 réformant le droit des contrats, la cession du bail commercial est réglementée par les articles 1216 à 1216-3 du code civil.

Selon l'article 1216-1 du code civil, la cession produit effet à l'égard du bailleur lorsque le contrat conclu entre le cédant et le cessionnaire lui est notifié ou lorsqu'il en prend acte.

B. La sous-location

La sous-location est un contrat par lequel le locataire loue une partie ou l'ensemble des locaux mis à sa disposition à un sous-locataire.

La sous-location est en principe interdite par l'art. L145-31 du code de commerce sauf si le contrat de bail l'autorise expressément.

Si la sous-location est autorisée par le bail, le locataire qui désire sous-louer doit en

informer le propriétaire par un acte extrajudiciaire(*) ou par lettre recommandée avec avis de réception un mois avant la date de signature de l'acte. La date et le lieu de signature de l'acte devront être précisés pour permettre au propriétaire d'être présent, s'il le désire. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. Si, malgré l'autorisation prévue au bail, le bailleur refuse ou s'il omet de répondre, il est passé outre.

Le bailleur dispose d'un droit de contrôle sur l'acte de sous-location et le loyer du sous-bail doit lui être communiqué. Si le loyer du sous-bail est plus élevé que celui de la

location principale, le bailleur est en droit d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale.

Le sous-locataire n'a pas de lien juridique avec le bailleur. C'est le locataire principal qui est tenu envers le bailleur de l'exécution des obligations générales du bail et qui est responsable des manquements du sous-locataire.

Le sous-locataire bénéficie du statut des baux commerciaux : il a tous les droits d'un locataire vis-à-vis de son bailleur, le locataire principal. Ainsi, il peut demander le renouvellement de son bail, le respect de la période triennale avant d'avoir à subir une augmentation de loyer, etc...

Cependant, le locataire principal ne peut lui accorder des droits plus étendus que ceux dont il est titulaire, notamment en ce qui concerne la durée du bail et la destination des locaux. Il ne peut pas accorder un renouvellement pour une période postérieure à l'expiration de son propre bail.

Devant le non-renouvellement du bail au locataire principal, le sous-locataire peut demander directement au propriétaire le renouvellement de son bail (qui deviendra un bail principal) à condition qu'il n'y ait pas indivisibilité contractuelle (clause dans le contrat qui le prévoit) ou matérielle des locaux (locaux qu'on ne pourrait pas diviser). La plupart des baux contiennent cependant une telle clause. (Art L145-32 du code de Commerce)

Nos conseils

- **Si vous achetez un droit au bail et si vous souhaitez exercer une autre activité que celle exercée par le vendeur, vérifiez dans le bail que la cession du bail seul est autorisée. Prenez aussi contact avec le propriétaire pour savoir s'il vous permet d'exercer l'activité envisagée. Vérifiez que la durée du bail restant à courir soit au moins de trois ans pour pouvoir bénéficier du droit de renouvellement.**
- **Même si la sous-location est autorisée par le bail, veillez à en informer le propriétaire en respectant le formalisme ci-dessus.**

CHAPITRE 3

Le renouvellement d'un bail commercial

1/ Le droit au renouvellement du bail

Le droit au renouvellement du bail constitue l'un des principaux avantages attachés au statut des baux commerciaux. En vertu des articles L145-8 à L145-12 du code de commerce, le locataire ne peut prétendre à ce droit que s'il remplit trois conditions :

- il doit posséder, personnellement, un titre locatif ;
- il doit effectivement exploiter le fonds ;
- il doit le faire depuis plus de trois années.

A. Les personnes qui peuvent demander le renouvellement

Selon l'article L145-8 du code de commerce, le renouvellement du bail ne peut être demandé que par le propriétaire du fonds de commerce exploité dans les lieux loués. Par dérogation, les ayants droit du propriétaire (héritiers, légataires, donataires) sont également fondés à faire cette demande.

L'acquéreur d'un fonds de commerce a un droit direct à l'encontre du propriétaire pour demander le renouvellement du bail, à la condition que la cession ait été réalisée de manière régulière et qu'elle ait été notifiée au bailleur.

Pour prétendre au droit de renouvellement, l'artisan locataire doit fournir la preuve de son immatriculation au registre des entreprises de la Chambre de Métiers d'Alsace (le commerçant doit être immatriculé au Registre de Commerce).

Le locataire principal qui a sous-loué la totalité des locaux mis à la disposition ne peut pas demander le renouvellement du bail : il n'exploite pas le fonds dans les lieux loués. Aussi la loi accorde-t-elle la possibilité au sous-locataire de s'adresser directement au propriétaire des locaux pour demander le renouvellement du bail.

Le locataire devait avoir, sauf exception, la nationalité française (article L145-13 du code de commerce). Cet article a été abrogé par la loi du 18 juin 2014 car contraire à la Convention Européenne des Droits de l'Homme.

B. Exploitation régulière du fonds de commerce

La législation des baux commerciaux tend à protéger le propriétaire d'un fonds de commerce exploité de manière régulière dans les locaux donnés à bail.

Pour pouvoir prétendre au renouvellement du bail, l'exploitation du fonds doit être actuelle (elle doit exister au moment de la demande) et régulière. Les motifs de non-exploitation du fonds doivent être graves et légitimes. Parmi ces motifs on peut relever la maladie, le décès d'un membre de la famille ou même la fermeture annuelle pour congés.

C. Exploitation du fonds pendant trois années

(Article L145-8 du code de commerce)

Le demandeur du renouvellement du bail doit prouver que le fonds a été exploité au cours des trois années qui précèdent la date d'expiration du bail ou sa date de reconduction (sauf motif légitime d'interruption).

Notre conseil :

- **Si vous n'achetez qu'un droit au bail et non un fonds (ce qui est le cas lorsque vous ne reprenez pas la même activité que le vendeur) veillez à ce que la durée du bail restant à courir soit au moins de trois ans. Sinon, il vous faut impérativement signer un nouveau bail.**

2/ La demande de renouvellement

A défaut de congé, l'artisan locataire désireux d'obtenir le renouvellement du bail, doit en faire la demande au propriétaire **dans les six mois** avant l'expiration du bail antérieur ou à tout moment si le bail se poursuit tacitement.

A. La demande du locataire

Le locataire doit respecter certaines conditions au moment où il demande le renouvellement :

- la demande de renouvellement doit être adressée au bailleur par le locataire lui-même ou par son ayant droit ;
- la demande de renouvellement doit être faite par *exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception*;
- la demande de renouvellement doit faire apparaître la volonté du locataire d'obtenir le renouvellement du bail. En particulier, elle doit comprendre les termes de l'article L145-10 du code de commerce :

<<Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit par acte extrajudiciaire faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent >>.

B. Attitude du bailleur

- acceptation du renouvellement

Si le bailleur accepte le principe du renouvellement du bail, il notifie au locataire son accord pour un nouveau bail. Dans le cas où le bailleur ne signifie ni son acceptation ni son refus, son silence équivaut à l'acceptation de principe de renouveler le bail. Cette acceptation ne veut pas dire pour autant que les conditions du bail précédent sont reconduites : il est nécessaire d'avoir l'accord effectif des parties sur les conditions du nouveau contrat.

- refus du renouvellement

Si le bailleur ne veut pas renouveler le contrat de bail, il est tenu de le signifier au locataire par exploit d'huissier.

Selon le motif de non-renouvellement invoqué, il devra ou non dédommager le locataire et lui verser une indemnité d'éviction (voir chapitres suivants).

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend soit contester le renouvellement soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction doit saisir le tribunal avant expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifiée le renouvellement.

C. Le nouveau contrat de bail

Après la demande de renouvellement et l'acceptation du bailleur, les deux parties se rencontreront afin de signer, dans les meilleurs délais, un nouveau contrat de bail dont les clauses ne doivent pas en principe différer sensiblement de celles du bail expiré.

A défaut d'accord amiable entre les parties, la détermination des conditions et du loyer sera faite, à la demande de l'une des parties, par le juge du tribunal compétent. (Président du tribunal de grande Instance en matière de loyers et Tribunal de Grande Instance dans les autres cas)

Pour la détermination du loyer voir p 33 et suivantes. La durée du nouveau bail sera de neuf ans sauf accord des parties sur une durée plus longue. Le bail prendra effet à l'expiration du bail précédent ou, en cas de reconduction, au moment de la demande de renouvellement.

Nos conseils

- **Vous avez tout intérêt à demander le renouvellement de votre bail à l'échéance de ce dernier même si, en l'absence de toute demande, il se reconduit tacitement.**
- **En effet, seul le bail commercial de neuf ans, qui n'a pas été reconduit tacitement pendant plus de trois ans (9 ans + 3 = 12 ans) bénéficie d'un plafonnement du loyer de renouvellement. Celui-ci ne pourra alors pas subir une augmentation supérieure à celle de l'indice du coût de la construction. Passé ce délai de douze ans, le plafonnement du loyer ne s'applique plus.**

Par ailleurs un bail renouvelé avec un loyer plafonné se vendra plus facilement.

3/ Le congé avec offre de renouvellement

Le bailleur peut mettre fin au contrat de bail existant en délivrant au preneur (locataire) un congé assorti d'une offre de renouvellement. Ce congé doit être donné au moins six mois avant la fin du bail (article L145-9 alinéa 1 du code de commerce) et il doit être signifié par exploit d'huissier (article L.145-9 alinéa 5 du Code de commerce).

Le congé doit, à peine de nullité, également préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui veut contester le congé ou demander une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné (la mention du délai de recours n'est pas exigé du bailleur en cas de congé avec offre de renouvellement car le locataire n'a pas de raison de demander une indemnité d'éviction ou de contester le congé : Cass.civ.20/10/1976)

Le bailleur mentionnera, dans le congé qu'il délivre, les exigences nouvelles qu'il réclame en vue d'un nouveau bail :

- si les parties s'entendent sur les conditions du nouveau contrat, celui-ci devient applicable dès le terme du bail précédent ;
- si, par contre, des différends subsistent entre bailleur et preneur, l'une des parties devra saisir le tribunal de grande instance compétent avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

4/ La tacite prolongation

A défaut de congé délivré par le bailleur ou de demande de renouvellement formulée par le locataire, le bail fait par écrit se prolonge au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins 6 mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil (article L.145-9 du Code de commerce).

Le bail prolongé est un bail à durée indéterminée. Ce bail pourra être interrompu à tout moment dans un délai de 6 mois et pour la fin d'un trimestre civil.

5/ Le loyer du bail renouvelé

Le statut des baux commerciaux accorde au locataire un droit de renouvellement de son bail. Pour que le propriétaire ne puisse pas contourner ce droit en exigeant un loyer de renouvellement trop élevé, l'article L145-34 du code de commerce fixe des règles quant à la détermination du nouveau loyer applicable.

Ces règles limitent la variation d'un loyer renouvelé selon deux critères :

- il ne pourra pas excéder la valeur locative des lieux loués ;
- il ne pourra pas être supérieur à un plafond obtenu en appliquant au loyer initial du bail le taux de variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux.

A. Première limitation : la valeur locative des lieux loués

Selon l'article L145-33 du code de commerce, le loyer d'un bail renouvelé ne peut être supérieur à la valeur locative des lieux loués.

Cette valeur, difficile à déterminer, est définie par cinq éléments :

1. Les caractéristiques des lieux

La valeur locative s'apprécie en considération de la situation du local dans l'immeuble où il se trouve, de sa surface et de son volume, de la commodité de son accès au public, de l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public, à l'exploitation ou à chacune des activités diverses exercées dans les lieux, de ses dimensions, de la conformation de chaque partie et de son adaptation à la forme d'activité qui y est exercée, de l'état d'entretien, de vétusté ou de salubrité et de la conformité aux normes exigées par la législation du travail, de la nature et de l'état des équipements et des moyens d'exploitation mis à la disposition du locataire.

2. La destination des lieux

La valeur locative des lieux loués est fonction de la destination du local, c'est-à-dire selon que le locataire peut y exercer un commerce particulier ou n'importe qu'elle activité.

3. Obligations des parties

Les restrictions à la jouissance des lieux et les obligations incombant normalement au propriétaire, mais mises à la charge du preneur sans contrepartie, constituent un facteur de minoration de la valeur locative. Les améliorations apportées aux locaux ne peuvent être prises en compte que si les frais qu'elles ont occasionnés, ont été supportés par le bailleur.

4. Les facteurs locaux de commercialité

Les facteurs locaux de commercialité, notions que nous avons analysées dans le chapitre traitant de la révision du loyer, sont également pris en compte pour déterminer la valeur locative.

Rappelons que ces facteurs locaux de commercialité correspondent à l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où est situé le local, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités du voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier de l'emplacement, etc....

5. Comparaison avec d'autres locaux similaires

Les prix couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux présentant les mêmes caractéristiques que celui dont la valeur est recherchée, doivent permettre également de déterminer la valeur locative des lieux loués.

Devant la complexité d'un tel mode de détermination de la valeur locative, les parties ne peuvent souvent qu'avoir recours à un expert.

A noter : la valeur locative réelle peut être inférieure au loyer dernièrement payé.

B. Deuxième limitation : la règle du plafonnement du loyer

1. Le principe du plafonnement

En vertu de l'article L145-34 du code de commerce, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré.

Si, le bail ne précise pas quel est le trimestre de référence de cet indice, on prendra en compte la variation de l'indice calculé sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

Attention : si le bail, par l'effet d'une tacite prolongation, dépasse une durée totale de 12 ans, les loyers ne sont plus plafonnés, le propriétaire pouvant les ajuster à la valeur locative.

2. Les exceptions au plafonnement

La détermination du loyer d'un bail renouvelé n'obéira pas aux règles de variation du loyer exposées ci-dessus dans certains cas particuliers :

- **durée du bail**

Si le bail expiré avait une durée contractuelle supérieure à neuf ans, ou s'il avait une durée contractuelle prévue de neuf ans mais que - par suite d'une tacite reconduction - cette durée a été supérieure à 12 ans, seule la valeur locative des lieux loués sera retenue pour déterminer le nouveau loyer applicable au contrat renouvelé.

- **modification notable des éléments d'appréciation de la valeur locative**

Le plafonnement ne s'impose pas non plus en cas de modification notable des caractéristiques du local, de la destination des baux (activité exercée), des obligations respectives des parties, des facteurs locaux de commercialité (accroissement de la clientèle du fait de la construction d'immeubles par exemple).

- **locaux monovalents**

Les locaux construits en vue d'une seule utilisation sont considérés comme monovalents. Il en est ainsi des :

- stations services,
- moulins,
- boulangeries comprenant un four incorporé à l'immeuble,
- hôtels.

Le montant du loyer du bail renouvelé des locaux monovalents est déterminé en fonction des usages de la profession considérée. Il n'est pas plafonné.

- **locaux à usage exclusif de bureaux**

3. Les litiges

Les litiges nés à l'occasion des renouvellements peuvent, dans un premier temps, être soumis à une commission départementale de conciliation (article L145-35 du code de commerce), composée de bailleurs et de locataires en nombre égal et d'une personne qualifiée (article D145-12 du code de commerce). La commission s'efforce de concilier les parties et rend un avis. Elle est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

Si un accord n'est pas trouvé l'affaire doit être jugée par le tribunal (juge des loyers, c'est-à-dire le président du tribunal de grande instance pour la fixation des loyers et tribunal de grande instance pour les autres litiges).

Nos conseils

- Lorsque le propriétaire vous propose le renouvellement de votre bail mais augmente le loyer au delà du montant autorisé, répondez lui que vous êtes d'accord avec le principe du renouvellement mais pas avec le loyer proposé
- Si un accord amiable n'est pas possible, payez le loyer revalorisé selon l'indice trimestriel du coût de la construction et saisissez la commission départementale de conciliation puis le tribunal si un accord n'a toujours pas été trouvé.

6/ Refus de renouvellement sans indemnité d'éviction

Le propriétaire des lieux loués peut refuser le renouvellement du bail sans devoir verser d'indemnité d'éviction dans les quatre cas suivants :

A. Motif grave et légitime à l'encontre du locataire

Si le propriétaire justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant, telles l'inexécution des obligations, la cessation de l'exploitation sans raisons sérieuses, il peut refuser le renouvellement du bail **sans devoir verser d'indemnité d'éviction.**

L'article L145-17 I 1^{er} précise pourtant que l'infraction commise par le preneur ne pourra être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après la mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. La mise en demeure doit être effectuée par un exploit d'huissier, doit préciser les motifs invoqués par le bailleur et reproduire les termes de l'article 145-17 I 1^{er} du code de commerce.

1. Définition du motif grave et légitime

La loi n'a pas donné de définition très précise : c'est le juge chargé du différend entre le locataire et le bailleur qui appréciera la gravité de la faute : cette faute qui a dû être commise par le locataire doit être, soit une infraction aux clauses générales du bail, soit un fait extérieur se rattachant à l'attitude du locataire envers le bailleur. C'est au propriétaire d'en faire la preuve.

Exemples de motifs graves et légitimes :

- changement de destination du bail telle la transformation d'une boulangerie en mercerie ou en boucherie...
- abandon de commerce (cessation du commerce, fermeture du fonds...)
- défaut ou retard dans le paiement des loyers
- sous-location sans autorisation du bailleur
- destruction des locaux
- condamnation du locataire pour injure envers le bailleur.

2. Procédure

Le propriétaire qui constate une infraction doit mettre en demeure le locataire afin que celui-ci y mette fin. Cette mise en demeure doit être adressée au locataire par

exploit d'huissier. Le locataire devra mettre fin à l'infraction un mois au plus tard après la mise en demeure.

Dans les cas d'injure ou de violence envers le propriétaire, cependant, ce dernier est dispensé d'adresser une mise en demeure au locataire.

3. Effets du refus de renouvellement

Si le refus de renouvellement motivé par le propriétaire est justifié, le locataire n'a droit ni au renouvellement du bail ni aux indemnités d'éviction. Il doit quitter les lieux loués. Le propriétaire pourra le cas échéant procéder à l'expulsion.

B. Immeubles insalubres ou dangereux

Le propriétaire peut refuser le renouvellement sans accorder d'indemnité d'éviction si l'immeuble où exerce le locataire 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.

1. Conditions

L'insalubrité de l'immeuble doit avoir été constatée officiellement par l'Administration, c'est à dire, par un arrêté pris par le maire ou le préfet.

L'état dangereux de l'immeuble peut, soit, être constaté par un arrêté de péril qui s'impose au juge, soit consister en une situation de fait qui est appréciée par le juge du tribunal compétent : dès lors que l'immeuble ne peut être utilisé sans danger d'accident en raison de sa vétusté, le bailleur doit refuser le renouvellement du bail.

2. Effet de la reprise

Si le propriétaire de l'immeuble refuse le renouvellement du bail pour raison d'insalubrité ou de danger grave, le locataire doit quitter les lieux sans indemnité.

Le propriétaire n'est pas obligé de reconstruire l'immeuble. Mais s'il reconstruit en prévoyant des locaux commerciaux, le locataire évincé a un droit prioritaire pour une nouvelle location : il doit faire connaître au propriétaire son intention de bénéficier de son droit par un exploit d'huissier dans les trois mois après avoir quitté les lieux en lui indiquant son nouveau domicile. Si le propriétaire passe outre cette demande prioritaire, l'ancien locataire peut prétendre à des dommages - intérêts.

Après la reconstruction, le propriétaire offre normalement au locataire la possibilité de conclure un nouveau bail. Dans les trois mois de cette notification, le locataire peut soit refuser, soit accepter cette proposition.

Si les parties ne sont pas d'accord quant aux clauses et au loyer du bail, ils doivent saisir le tribunal compétent qui tranchera le litige.

Si l'immeuble reconstruit possède une superficie plus grande que celle de l'immeuble primitif, le droit de priorité du locataire n'est valable que pour une surface équivalente.

C. Refus de renouvellement en vue de construire

Le droit au renouvellement n'est pas opposable au propriétaire qui a obtenu un permis de construire un local d'habitation sur tout ou partie d'un terrain loué nu.

Ce droit de reprise ne peut, en tout état de cause, être exercé que sur la partie du terrain indispensable à la construction. S'il a pour effet d'entraîner obligatoirement la cessation de l'exploitation commerciale, industrielle ou artisanale, une indemnité d'éviction devra être payée au locataire évincé. (Article L145-24 du code de commerce)

D. Droit de reprise pour habiter

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail de la partie <<habitation>> des locaux commerciaux s'il désire y habiter lui-même ou y faire habiter son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint. Il ne peut le faire que s'il ne dispose pas d'une habitation correspondant à des besoins normaux. (Art. L145-22 du code de commerce).

Cette faculté n'est pas ouverte si la reprise provoque des troubles graves à l'exploitation du fonds du locataire ou lorsque les locaux commerciaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible.

Ce droit de refuser le renouvellement n'est accordé au bailleur que pour les locaux d'habitation accessoires des locaux commerciaux.

Lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, le bailleur ne peut bénéficier des dispositions du présent article que si son acte d'acquisition a date certaine plus de six ans avant le refus de renouvellement.

Le bénéficiaire du droit de reprise est tenu de mettre à la disposition du locataire dont il reprend le local, le logement qui, le cas échéant, pourrait être rendu vacant par l'exercice de ce droit.

Le loyer du bail renouvelé tient compte du préjudice causé au locataire dans l'exercice de son activité.

Le propriétaire qui reprend les locaux doit y faire habiter sa famille dans un délai de six mois au maximum après que le locataire ait quitté les lieux, et pendant au moins six années.

Nos conseils

- **Si votre propriétaire fait application de la clause résolutoire qui figure dans la plupart des baux pour résilier votre bail, vous avez deux solutions :**
 - **soit vous vous exécutez dans le délai d'un mois (vous payez par exemple les loyers en retard)**
 - **soit vous demandez en justice l'octroi de délais supplémentaires par la procédure du référé.**
- **Si vous ne faites rien, la résiliation du bail sera constatée automatiquement par le tribunal.**

7/ Refus de renouvellement avec indemnité d'éviction

Le propriétaire peut toujours refuser le renouvellement du bail. Mais s'il le fait sans répondre aux conditions du chapitre précédent, il devra verser au locataire évincé une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. (Art. L145-14 du code de commerce)

Cette indemnité comprend :

- la valeur du fonds de commerce ;
- les frais de déménagement et de réaménagement ;
- les droits de mutation sur le prix d'achat d'un fonds de même valeur ;
- l'indemnisation du dommage né de l'interruption de la cessation d'activité.

A. Ouverture du droit à l'indemnité

Pour avoir droit à une indemnité d'éviction, le locataire doit remplir trois conditions :

- il doit avoir droit au renouvellement ;
- le bailleur doit refuser le renouvellement ;
- le motif du non-renouvellement doit ouvrir droit à l'indemnité.

Le refus de renouvellement du bail peut être opposé par le propriétaire soit par un congé qu'il donne au locataire, soit par une réponse négative à la demande de renouvellement faite par le locataire.

Le refus de renouveler le bail pour une partie seulement du local à usage artisanal loué primitivement correspond à un refus global.

Le congé comportant refus de renouveler doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné. Il doit être donné, six mois avant l'expiration du bail notifié par exploit d'huissier et comporter une offre d'indemnité d'éviction. (Art L145-9 du code de commerce)

L'acquéreur de l'immeuble où est exploité le fonds du locataire ne peut pas se prévaloir d'un droit de reprise sans indemnité.

B. Droit de repentir

Le bailleur peut, sous certaines conditions, revenir sur son refus de renouvellement : il exerce alors son droit de repentir. (Art. L145-58 du code de commerce)

Il ne peut le faire que si trois conditions sont remplies :

- il faut que le locataire soit encore dans les lieux loués, qu'il n'ait pas encore acheté ou loué un autre immeuble ;
- le bailleur doit payer les frais de l'instance ;
- il doit accorder le renouvellement du bail.

Il doit user de ce droit au plus tard dans les quinze jours qui suivent la décision qui l'aura condamné définitivement à verser l'indemnité d'éviction. Les deux parties signeront alors un nouveau bail. Si elles ne sont pas d'accord à propos des conditions du nouveau contrat, c'est le juge qui tranchera. Le point de départ du nouveau bail sera la date de signature du contrat.

Le droit de repentir peut être exercé par le bailleur sans conditions de forme.

C. L'indemnité d'éviction

Selon l'article L145-14 du code de commerce, l'indemnité d'éviction doit correspondre au préjudice subi par le locataire du fait du non-renouvellement de son bail.

La fixation du montant de l'indemnité peut résulter, soit :

- d'une fixation amiable, c'est à dire, un contrat entre les deux parties sans intervention du tribunal ;
- d'une fixation judiciaire à l'issue d'une instance opposant les deux parties.

Le locataire évincé dispose d'un délai de deux ans pour réclamer l'indemnité d'éviction.

Le montant de l'indemnité d'éviction est en règle générale égal à la valeur marchande du fonds, aux frais de déménagement et de réinstallation et aux droits de mutation à payer sur un fonds de commerce de même valeur.

Par contre, ne sont pas pris en ligne de compte :

- les loyers ;
- le prix d'acquisition du bail ;
- les activités extérieures aux lieux loués.

La réparation du préjudice doit couvrir l'ensemble des frais imposés au locataire du fait du non-renouvellement du bail.

1. Valeur du fonds

La valeur marchande du fonds correspond au prix qui pourrait être obtenu par une cession de l'ensemble du fonds (par opposition à la valeur de liquidation obtenue en additionnant la valeur de chacun des éléments du fonds).

Cette valeur est estimée en fonction des usages de la profession. L'évaluation de l'indemnité tiendra compte d'éléments difficiles à chiffrer tels l'emplacement, l'importance du droit au bail...

Si l'artisan ne peut pas se réinstaller à proximité, l'indemnité d'éviction tiendra compte dans une plus large mesure de la perte de clientèle ainsi provoquée. L'indemnité ne tiendra pas compte, par contre, du pas-de-porte : celui-ci est inclus dans la valeur marchande du fonds.

Le bailleur qui refuse le renouvellement pourra apporter tout élément tendant à prouver que le préjudice est moindre : si le bailleur apporte la preuve que le locataire ne perd pas sa clientèle, le juge ne retiendra comme préjudice que la valeur du pas-de-porte et des frais occasionnés par le déménagement, mais pas la valeur entière du fonds.

Si le locataire peut s'installer à proximité mais en payant un pas-de-porte plus élevé que celui de son ancien local, on en tiendra compte pour la fixation du montant de l'indemnité.

2. Les frais de déménagement et de réinstallation

Les frais de déménagement et de réinstallation seront compris dans l'indemnité d'éviction à la condition qu'ils soient d'un montant normal.

3. Frais et droits de mutation

Le montant des frais payés par le locataire à l'enregistrement pour l'acquisition d'un nouveau fonds de commerce sont à la charge du bailleur qui l'a évincé.

4. Indemnité pour cessation provisoire d'activité

La nécessité du déménagement et de la réinstallation entraîne pour le locataire une interruption plus ou moins longue de son activité. Le manque à gagner qui en résulte est évalué et fait également l'objet d'une indemnité.

L'indemnité est appréciée au jour de l'éviction, c'est-à-dire, soit le jour du départ effectif du locataire, soit le jour fixé par la décision judiciaire.

D. Paiement de l'indemnité

Aux termes de l'article L145-28 du code de commerce, le locataire qui peut prétendre à une indemnité, peut refuser de quitter les lieux avant d'avoir perçu ladite indemnité. Il a droit au maintien dans les lieux aux clauses et conditions du contrat de bail expiré jusqu'au paiement de l'indemnité.

Après le délai de quinze jours pendant lequel le bailleur peut exercer son droit de repentir, il devra verser, dans les trois mois, l'indemnité d'éviction soit à un séquestre* si le tribunal en a désigné un, soit directement au locataire. (Art L145-30 du code de commerce)

Le locataire devra alors quitter les lieux pour le premier jour du terme d'usage (généralement le premier jour du trimestre civil). S'il ne quitte pas les lieux, le séquestre retiendra 1% du montant de l'indemnité par jour de retard et restituera cette somme au bailleur. (Art L145-30 du code de commerce)

* Voir ce mot au lexique.

8/ Le refus de renouvellement temporaire du bail

A. Surélévation de l'immeuble

Le bailleur peut différer, pendant une durée maximale de trois ans, le renouvellement du bail s'il se propose de surélever l'immeuble et si ces travaux rendent nécessaire l'éviction temporaire du locataire. Celui-ci a droit, en réparation du préjudice subi, à une indemnité égale à trois ans de loyer maximum. (Art. L145-21 du code de commerce)

B. Reprise pour construire ou reconstruire

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail pour démolir et reconstruire l'immeuble existant, à charge de payer au locataire évincé l'indemnité d'éviction.

Toutefois il n'est pas obligé de payer cette indemnité, s'il offre au locataire évincé un local existant à la date du congé ou disponible dans un avenir très proche, correspondant à ses besoins et possibilités situé à un emplacement équivalent. (Art L145-18 du code de commerce).

Cette disposition peut également être invoquée à l'expiration d'une période triennale.

LEXIQUE

de quelques termes usuels en matière de location

A

Acquit : preuve de tout paiement effectué par la locataire (par exemple la quittance de loyer)

Acte extrajudiciaire : acte établi par un huissier de justice en dehors de toute procédure judiciaire

Assurance : contrat entre un locataire et une Compagnie d'assurance destiné à couvrir les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux...)

Ayant droit : personne ayant succédé à l'une des parties ou à l'auteur d'un acte.

B

Bail : contrat de location par lequel un bailleur met à la disposition d'un locataire un local moyennant un prix convenu.

Bailleur : celui qui loue, le plus souvent terme équivalent de propriétaire.

Bon père de famille : expression utilisée pour exprimer qu'un locataire doit jouir paisiblement des locaux loués et respecter scrupuleusement les obligations nées du contrat de bail.

C

Cession de bail : acte par lequel un locataire transfère ses droits locatifs à un tiers.

Charges locatives : dépenses payées par le bailleur au lieu et place des locataires et que ceux-ci devront supporter proportionnellement à leur loyer ou à la surface du logement.

Clause résolutoire : disposition d'un contrat de location prévoyant que celui-ci sera résilié de plein droit en cas d'inexécution par le locataire d'une des obligations.

Commandement : acte d'huissier par lequel un locataire est mis en demeure de respecter ou d'exécuter une obligation qui lui incombe en vertu du contrat de bail.

Congé : acte par lequel le bailleur informe le locataire de sa volonté de mettre fin au contrat de bail.

D

Dépôt de garantie (caution) : somme versée par le locataire à l'entrée dans les lieux loués pour garantir l'exécution de ses obligations.

Domages-intérêts : somme allouée en réparation d'un préjudice et mis à la charge de celui qui en est l'auteur.

Droit au bail : somme d'argent représentant un droit d'entrée dans les locaux exigée, soit par le bailleur au moment de la conclusion d'un contrat de location, soit par un locataire dans un acte de cession.

E

Etat des lieux : document sur lequel le bailleur et le locataire constatent ensemble l'état des locaux.

Exploit d'huissier : acte rédigé et signifié par un huissier pour le compte du locataire ou du bailleur.

Extrajudiciaire (acte) : acte établi par un huissier de justice en dehors de toute procédure judiciaire.

F

Force majeure : événement imprévisible, irrésistible et étranger à la personne qui l'invoque faisant obstacle à l'exécution d'une obligation prévue au contrat de location.

I

Indemnité d'éviction : somme destinée à réparer le préjudice causé au locataire par le refus du bailleur de renouveler le contrat de location.

Indemnité d'occupation : somme représentant le montant du loyer dû par un occupant sans titre (qui n'a pas, ou plus, de bail).

Indexation : formule selon laquelle seront calculées les augmentations de loyer.

L

Locataire : personne à laquelle le contrat de bail confère la jouissance du logement et des éléments de la chose louée moyennant un prix convenu.

Loyer : prix de la location que le locataire s'engage à verser périodiquement au bailleur.

M

Mise en demeure : acte (lettre recommandée avec avis de réception ou exploit d'huissier) par lequel le bailleur invite le locataire à exécuter les obligations qui découlent du contrat de bail.

O

Occupant sans titre : notamment le locataire qui a reçu congé et qui se trouve en instance d'expulsion.

Ordonnance de référé : décision du président d'une juridiction civile par laquelle le magistrat ordonne des mesures urgentes ou conservatoires.

P

Pas-de-porte : somme d'argent que le candidat locataire doit verser au bailleur pour obtenir la jouissance du local au moment de la conclusion du contrat de location.

Preneur : locataire ou sous-locataire (celui qui prend, ou accepte, le bail).

Préavis : délai indiqué dans le contrat de location ou prévu par la réglementation que doivent respecter les parties pour s'informer mutuellement de leur intention de cesser le contrat.

Q

Quittance : reçu délivré par le bailleur au locataire à la suite du règlement du loyer.

R

Réparations : grosses réparations : elles visent à maintenir en bon état ou à renouveler les différents éléments de la chose louée ; elles sont à la charge du propriétaire.

Réparations locatives : menues réparations à la charge du locataire.

Renouvellement du bail : nouveau contrat de location auquel peut prétendre le locataire au terme du contrat précédent.

Révision du loyer : réajustement du loyer après une période triennale.

S

Séquestre : (du latin « séquestrer », arbitre) tiers par rapport à un litige auquel un tribunal peut confier la mission de détenir provisoirement une chose dont la possession est discutée.

Sous-location : contrat par lequel le locataire donne lui-même en location les locaux qu'il occupe.

T

Tacite prolongation : expression désignant la prolongation automatique, pour une durée indéterminée, d'un bail commercial venu à expiration.

CHAMBRE DE METIERS D'ALSACE SCHILTIGHEIM

Espace Européen de l'Entreprise
30, avenue de l'Europe
67300 SCHILTIGHEIM
Tél. : 03 88 19 79 79 Fax : 03 88 19 60 65
e-mail : cma@cm-alsace.fr

CHAMBRE DE METIERS D'ALSACE COLMAR

13, avenue de la République – CS20044
68025 Colmar Cedex
Tél. : 03 89 20 84 50 Fax : 03 89 24 40 42
e-mail : cma.colmar@cm-alsace.fr

CHAMBRE DE METIERS D'ALSACE MULHOUSE

12, boulevard de l'Europe - BP 3007
68061 Mulhouse Cedex
Tél. : 03 89 46 89 00 Fax : 03 89 45 44 40
e-mail : cma.mulhouse@cm-alsace.fr

www.cm-alsace.fr



Chambre de Métiers d'Alsace