



Pause Juridique

Tout savoir sur le bail commercial

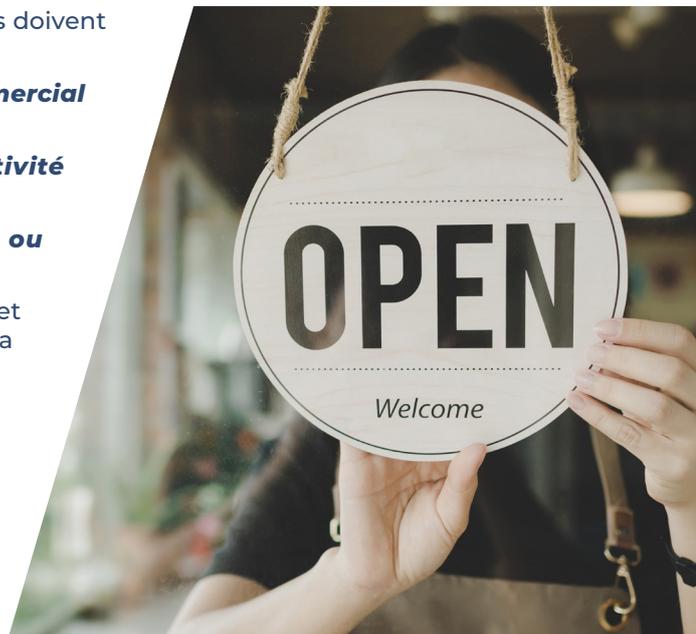
Le bail commercial est **un contrat de location** ayant pour objet **la location d'un local dédié à l'exploitation d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale**. La signature d'un bail commercial permet au locataire et au propriétaire de bénéficier automatiquement **du régime des baux commerciaux**, englobant un ensemble de règles spécifiques.

Quelles sont les conditions à respecter pour qu'un bail commercial soit valide ?

Pour qu'un bail commercial soit valide, plusieurs conditions doivent être remplies cumulativement :

- **L'existence d'un accord sur l'existence d'un bail commercial** entre le propriétaire et le locataire
- **La location d'un local destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale**
- **L'exploitation d'un fonds de commerce, industriel, ou artisanal** dans le local loué
- **L'immatriculation du locataire** au registre du commerce et des sociétés (RCS) ou au répertoire des métiers (RM) selon la nature de son activité.

Lorsque ces conditions sont remplies, **le statut des baux commerciaux** s'applique automatiquement, sans possibilité d'y déroger. Ce régime confère des droits et obligations spécifiques aux parties pour la durée du bail.



Quelles sont les règles associées au régime des baux commerciaux ?

Le régime juridique des baux commerciaux est défini par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce. Ce cadre législatif fixe **des règles spécifiques** pour encadrer les relations entre bailleurs et locataires. Certaines de ces dispositions sont d'ordre public, ce qui signifie que les parties ne peuvent pas y déroger. **Ces dispositions impératives** sont les suivantes :



Durée minimale de 9 ans

Le bail commercial est conclu pour **une durée minimale de neuf ans**, assurant ainsi une certaine stabilité et visibilité à long terme pour les locataires. Pendant cette période, le bailleur ne peut pas résilier le bail de manière anticipée.



Droit au renouvellement du bail

Le locataire bénéficie **d'un droit au renouvellement automatique de son bail commercial à son expiration**. Cette protection permet de garantir la pérennité de son activité. Ce droit découle de la propriété commerciale, un principe fondamental qui vise à protéger les exploitants de fonds de commerce en leur assurant de ne pas perdre leur emplacement clé sans raison légitime.

Si le renouvellement est refusé par le bailleur le locataire aura droit à son **indemnité d'éviction** sauf si le locataire a manqué à ses obligations.



Résolution anticipée

Le locataire a le droit de **mettre fin au bail avant l'échéance** tous les trois ans avec un préavis donné au bailleur et dans des situations spécifiques, notamment s'il atteint **l'âge de la retraite** ou s'il bénéficie **d'une pension d'invalidité**. Ce droit permet donc au locataire de quitter les locaux sans attendre la fin de la période contractuelle en cas d'incapacité à poursuivre son activité.



Révision triennale des loyers

Le loyer d'un bail commercial peut être **révisé tous les trois ans** (révision triennale) ou **tous les ans** (révision annuelle). Cette révision doit respecter l'évolution de **l'indice des loyers commerciaux** (ILC) ou de **l'indice des loyers des activités tertiaires** (ILAT). Elle permet **d'ajuster le montant du loyer en fonction des fluctuations économiques**.

Cependant, l'augmentation de loyer ne peut excéder **la variation de l'indice trimestriel de référence prévue au titre du contrat de bail**, sauf si des circonstances particulières justifient un dé plafonnement des loyers (modification notable des facteurs économiques locaux, ou si le bail n'a pas été renouvelé et qu'il s'est poursuivi au-delà de douze ans depuis le départ).



Réglementation des loyers payés d'avance

En plus d'un **dépôt de garantie**, le bailleur peut exiger le paiement de loyers d'avance. Cette pratique a pour but de protéger le bailleur contre le risque de **faillite du locataire**, en sécurisant le paiement des loyers futurs.

Toutefois, la législation limite **le paiement de loyers d'avance à deux mois**. Au-delà, le propriétaire doit verser des intérêts au locataire pour éviter que le bailleur ne se retrouve en situation d'abus de droit.



État des lieux

Un état des lieux détaillé doit être établi à l'entrée et à la sortie du locataire dans les locaux. Ce document décrit l'état précis des lieux au moment de la remise des clés, ce qui permet d'éviter les litiges ultérieurs concernant d'éventuelles dégradations. Il est effectué à l'amiable ou par un commissaire de justice à frais partagés.



Inventaire des charges

Le bail commercial doit inclure **un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail**, à payer en plus du loyer. Ce document permet de définir clairement la répartition des catégories de charges entre le bailleur et le locataire.



Communication des travaux

Le bailleur doit fournir chaque année au locataire un document récapitulatif :

- **Les travaux réalisés** au sein du local au cours des trois dernières années et leur coût
- **Un état prévisionnel des travaux** dans les trois années à venir.



Clauses résolutoires

Les clauses résolutoires prévoient **les conditions dans lesquelles le bail peut être résilié de plein droit**. Par exemple, une clause résolutoire peut être activée si le locataire ne paie pas son loyer dans les délais impartis. Ces clauses doivent être clairement stipulées dans le bail.



Clauses résolutoires en cas de procédure collective

En cas de **procédure collective** (redressement ou liquidation judiciaire), des règles spécifiques s'appliquent concernant **la résiliation du bail commercial**.

Les clauses résolutoires automatiques ne peuvent pas être activées de manière immédiate, car la loi sur les procédures collectives prévoit des protections pour permettre au locataire de poursuivre son activité.



Régime de déspécialisation

Le régime de déspécialisation permet au locataire de **modifier l'activité exercée dans les locaux loués**. Cette modification est soumise à l'autorisation du bailleur et doit respecter des formalités particulières.



Cession du bail

Lorsque le locataire d'un local commercial (le cédant) transfère son contrat de location à un tiers (le cessionnaire), il transmet **son droit au bail**. Ce transfert peut se faire simultanément à la vente du fonds de commerce ou isolément.

Le contrat de bail prévoit généralement **des conditions spécifiques pour la cession**, telles que l'obligation d'obtenir l'accord du propriétaire ou de passer par un acte notarié.

Quelles libertés sont permises par le statut des baux commerciaux ?



Bien que le statut des baux commerciaux soit réglementé, les parties ont tout de même **une marge de manœuvre** dans la rédaction du bail. Elles sont notamment libres de déterminer :

- **Les activités pouvant être exercées par le locataire** au sein de la clause de destination.



Cette clause ne doit pas être contraire aux règles de déspécialisation prévues par le statut des baux commerciaux, ni au règlement intérieur de l'immeuble.

- **Les modalités de sous-location** si le bailleur l'autorise
- **Le montant du loyer**
- **La clause d'échelle mobile ou la clause d'indexation** pour ajuster le loyer dans le temps en fonction de l'évolution de certains indices économiques, dans le respect des dispositions légales
- **La répartition entre le bailleur et le locataire des charges et travaux** relatifs au local.

Bail commercial et bail professionnel : quelles différences ?

Le régime des baux commerciaux se distingue de celui des baux professionnels par les critères suivants :



L'usage des locaux

Les baux professionnels concernent **les locaux destinés à une activité professionnelle** (généralement les professions libérales : médecins, avocats, architectes, etc.). Tandis que **les baux commerciaux** englobent l'exploitation de **fonds de commerce, artisanaux ou industriels**.



La notification de non-renouvellement

Dans le cadre d'un **bail professionnel**, chaque partie a la possibilité de ne pas renouveler le contrat à son échéance. Pour cela, il est impératif de respecter **un préavis de six mois** avant la fin du bail.

Cependant, le bail professionnel ne confère pas au locataire **un droit au renouvellement**, contrairement au bail commercial. À l'échéance du contrat, le locataire peut être contraint de quitter les lieux sans pouvoir réclamer de renouvellement automatique ni d'indemnité d'éviction.



La résiliation anticipée

Le locataire d'un **bail professionnel** peut quitter les lieux **à tout moment** en respectant **un préavis de 6 mois**.

Pour les **baux commerciaux**, le locataire ne peut donner son congé qu'à l'expiration de chaque période de 3 ans, sauf conditions spécifiques.



La protection du locataire

Le statut des baux professionnels diffère radicalement de celui des baux commerciaux en matière de **protection du locataire**.

En effet, **le bail professionnel** est un régime plus souple, mais également **moins protecteur pour le locataire**. Contrairement au bail commercial qui offre plusieurs garanties pour assurer la stabilité de l'activité du locataire, le bail professionnel ne réglemente que **la durée du contrat** et **les modalités selon lesquelles les parties peuvent y mettre fin**.

Le régime des baux commerciaux peut être complexe et restrictif, mais il offre aussi **des possibilités d'aménagement importantes**. Il est recommandé de vous faire accompagner par **un professionnel pour rédiger votre bail commercial**. Cela vous permettra de maîtriser au mieux vos enjeux et de défendre vos intérêts, que vous soyez bailleur ou preneur.



**Votre équipe implid
est à vos côtés**

Nous sommes à votre disposition pour vous accompagner dans l'accomplissement de vos démarches. N'hésitez pas à contacter votre bureau de proximité.