

Bail commercial

Désignation des lieux loués

Il s'agit de la description détaillée des lieux loués. Il faut vérifier dans le nouveau bail que la description est conforme à celle du bail précédent, et que certains éléments (cour, cave, passage, etc.) ne sont pas omis. La désignation doit être identique.

Durée du bail

Dans la généralité des cas, les baux commerciaux sont consentis pour une durée minimum de neuf années. Mais il arrive que, lors du renouvellement du bail, certains bailleurs avisés portent à dix ans la durée du bail renouvelé.

Contrairement à ce qu'on pourrait penser, il ne s'agit pas pour eux de consentir un avantage supplémentaire à leur locataire. En fait, la stipulation de cette durée leur permet, au prochain renouvellement du bail, de fixer librement le loyer, sans référence à l'indice servant de base à la révision. En outre, depuis la loi Pinel du 18 juin 2014, en stipulant une durée supérieure à 9 ans, les bailleurs retrouvent la faculté d'obtenir la renonciation du locataire à pouvoir donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Destination des lieux

Le bail précise en général l'affectation qui doit être donnée aux locaux. Dans cette situation, il faut vérifier que les activités autorisées correspondent effectivement aux activités poursuivies. Si le bail expiré était tous commerces, cette destination doit être reconduite, même si les locaux sont affectés à l'exercice de quelques activités seulement.

Répartition des charges

En matière de bail commercial, bailleur et locataire ne peuvent plus librement convenir de la répartition des charges.

Désormais, certaines charges ne peuvent plus être imputées au locataire :

- les grosses réparations de l'article 606 du code civil ;
- les travaux liés à la vétusté ou à la mise en conformité des locaux s'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du code civil ;
- certains impôts personnels au bailleur (CET, redevances dont le redevable légal est le bailleur etc.). Toutefois restent imputables sur le locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers.

Il est à noter que désormais, le bail doit comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances avec l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

Travaux de mise en conformité des locaux

La charge des travaux de “mise aux normes” des locaux loués incombent en principe au bailleur, sauf stipulation expresse contraire du bail. En raison de la menace que cette solution – qui est de jurisprudence constante – fait peser sur les bailleurs, il arrive que certains d'entre eux, à l'occasion du renouvellement, inscrivent dans le bail une clause qui les décharge de leur obligation. Il faut, dans cette hypothèse, s'opposer à cette insertion, sachant que désormais, pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 5 novembre 2014, ces travaux incombent au bailleur s'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du code civil, toute clause contraire du bail étant de toute façon réputée non écrite.

Contributions, renouvellement et révision du loyer, cession et garantie solidaire

Contribution, impôts et taxes

En l'absence de clause précise, le bailleur ne peut pas faire supporter aux locataires des charges qui, de par leur nature, sont liées à la propriété (impôt foncier, assurance de l'immeuble, honoraires du syndic, etc.).

Dès lors, si le bail précédent était muet concernant ces charges, c'est au bailleur d'en supporter la charge, et il ne peut unilatéralement en transférer le coût sur le locataire à l'occasion du renouvellement du bail.

Fixation du loyer de renouvellement

Le loyer renouvelé est, dans la majorité des cas, calculé en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction. Mais il peut être dérogé à cette règle dans le bail en prévoyant que, lors du renouvellement du bail, le loyer sera fixé librement en fonction de la valeur locative. Le locataire doit s'opposer à l'insertion d'une telle clause dans le bail renouvelé si le bail initial ne comporte pas une clause en ce sens.

Par ailleurs, la recherche de la valeur locative est retenue :

- lorsque le bail expiré a été consenti pour une durée supérieure à neuf années ;
- lorsque certaines modifications sont intervenues en cours de bail ;
- lorsque la durée effective du bail à renouveler excède 12 ans.

Enfin, pour les baux conclus depuis le 1er septembre 2014, si la fixation du loyer de renouvellement entraîne une augmentation de son montant de plus de 10 %, elle est lissée annuellement à hauteur de 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sauf si le bail échu a été conclu initialement pour une durée supérieur à 9 ans ou comporte une clause dérogatoire.

Révision du loyer

La loi prévoit le droit pour le bailleur de demander la révision du loyer tous les trois ans en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) suivant la nature de l'activité exercée par le locataire.

Mais il est possible aux parties, en complément, de convenir d'une révision contractuelle, à l'intérieur de chaque période triennale sous la forme, par exemple, d'une révision annuelle automatique. Dans ce cas, le choix de l'indice est libre et les parties peuvent retenir l'indice du coût de la construction (ICC).

Si le bail expiré ne comporte pas une telle clause, le bailleur n'est pas en droit de l'imposer dans le bail renouvelé.

Cession de bail et garantie solidaire

Le statut des baux commerciaux accorde au locataire le droit de céder librement son bail au profit du successeur dans son activité.

La loi Pinel oblige désormais le bailleur à informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être payée et réduit à trois ans la durée de la garantie solidaire à compter de la cession du bail.

Cela dit, ces deux dispositions n'étant pas d'ordre public, il est possible d'y déroger dans le bail.

Ces clauses sont les plus courantes, mais il ne faut pas négliger de vérifier les conditions particulières du bail (engagement de non-concurrence par exemple) qui elles aussi doivent être reconduites sans modification.

Conclusion

De tout ce qui vient d'être dit, il convient de retenir la nécessité pour le locataire d'être vigilant au moment de la signature du bail renouvelé. En cas de doute ou simplement d'interrogation, il ne faut pas hésiter à prendre conseil, au risque sinon d'acquiescer à des clauses qui peuvent avoir de graves conséquences sur l'exploitation du commerce.

Par Jean-Charles Clémot, Directeur des techniques juridiques, FIDUCIAL