

## Le bail commercial



Dissocier le commerce de la propriété immobilière implique de pérenniser la jouissance de l'immeuble par le commerçant tout en garantissant à son bailleur la perception d'un loyer économiquement "juste". La recherche de cet équilibre a conduit au régime relativement complexe des baux commerciaux.

- Le bail commercial s'impose principalement pour la location des immeubles ou locaux dans lesquels le locataire exerce une activité commerciale, industrielle ou artisanale.
- Le bail commercial est une option pour les professions libérales (en accord avec le bailleur).

### Conclusion du bail

#### Entrée en jouissance



Lorsque les locaux sont vacants, le bail peut stipuler le paiement au bailleur par le preneur d'un droit d'entrée dans les lieux appelé "pas de porte".



### Résiliation triennale

- Le locataire peut **sauf clause contraire** résilier sans motif particulier le bail à l'expiration de chaque période de 3 ans (c'est-à-dire après 3, 6 ou 9 ans).
- Le bailleur dispose de la même faculté mais pour des motifs bien précis :
  - Construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant ;
  - Réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ;
  - Transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ;
  - Exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

+ 3 ans

### Révision triennale

- Le bailleur et le locataire **peuvent** demander à voir fixer le loyer à la valeur locative de marché du local commercial.
- **Plafond** : l'évolution comparée de l'ILC\* ou de l'ILAT\*\* **SAUF** évolution notable des facteurs déterminant la valeur locative statutaire (sauf prix couramment pratiqués dans le voisinage).

\* ILC : indice des loyers commerciaux

\*\* ILAT : indice des loyers des activités tertiaires

+ 3 ans

+ 3 ans

### Si une partie prend l'initiative du renouvellement :

#### Renouvellement du bail

- Sauf accord bailleur/preneur, le loyer est fixé à la valeur statutaire du local commercial.
- **Plafond** : l'évolution comparée de l'ILC\* ou de l'ILAT\*\* **SAUF** évolution notable des facteurs déterminant la valeur locative.

#### Le bouclier "PINEL"

S'il existe une modification notable des éléments déterminant la valeur locative (valeur statutaire), il n'existe plus de plafond. Pour amortir ce "déplafonnement", la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite « loi PINEL » limite la progression du loyer en résultant à 10% par an.



Le congé doit être donné au moins 6 mois avant l'expiration de la période triennale en cours par acte extra-judiciaire (ou LRAR pour le seul locataire).

### Le bail se prolonge tacitement aux mêmes conditions.



**Cela signifie que la bail continue à produire ses effets au-delà de son terme contractuel et non qu'il se renouvelle automatiquement.**

### Le bail entre dans sa douzième année.

#### Si une parties prend l'initiative du renouvellement :

#### Le déplafonnement est automatique.

- Peu importe l'évolution comparée de l'ILC\* ou de l'ILAT\*\*.
- Le "bouclier PINEL" ne joue pas.





### Autres exceptions au plafonnement :

- Les terrains et les locaux à usage de bureaux ;
- Les locaux dits "monovalents" (ex : les salles de cinéma, les garages automobiles, etc.)
- Les baux d'une durée supérieure à 9 ans.



## Comment déterminer la valeur statutaire ?

### En théorie :

Cinq critères légaux, énumérés à l'article L. 145-33 du code de commerce, permettent de déterminer la valeur locative de marché :

- les caractéristiques du local considéré ;
- la destination des lieux ;
- les obligations respectives des parties ;
- les facteurs locaux de commercialité ;
- des prix couramment pratiqués dans le voisinage.

### En pratique :

La détermination de cette valeur consiste essentiellement à pondérer la surface réelle des locaux et à appliquer à cette surface pondérée un prix au mètre carré. Le mètre carré de surface pris ainsi en compte est appelé « mètre carré pondéré ».

Le prix au mètre carré est fonction des prix couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux équivalents (mêmes caractéristiques, même destination et même facteurs locaux de commercialité).



**En cas de désaccord entre les parties**, c'est le juge des loyers commerciaux du Tribunal judiciaire territorialement compétent qui fixera le montant du bail renouvelé. Il ordonnera avant-dire-droit une mesure d'expertise.



**Pour une action en fixation du loyer de renouvellement, le juge des loyers commerciaux doit être saisi dans un délai de deux ans à compter de la date d'effet du nouveau bail.**



## Le droit au renouvellement

- Le locataire a un droit au renouvellement de son bail. **Ce droit est d'ordre public.** Toute clause contraire est réputée non écrite.
- Si le bailleur refuse le renouvellement ou s'il donne congé sans offre de renouvellement, il doit verser au locataire **une indemnité d'éviction...**

**SAUF** s'il justifie d'un **motif légitime de non-renouvellement** :

- L'inexécution d'une obligation contractuelle ou légale ;
- La cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds ;
- S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état



**Le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.**



**Jean-Marie LEROUX-QUÉTEL**  
Avocat associé au Barreau de Caen  
**BLP AVOCATS**  
Docteur en droit  
Spécialiste en droit immobilier

