



Tous droits réservés

DROIT COMMERCIAL

Séance 9 : Le bail commercial

I. Les conditions du bail commercial	3
A) Les conditions personnelles	4
1) Le bailleur	4
2) Le preneur	4
a) La condition d'immatriculation au RCS	4
b) La condition relative à la propriété d'un fonds de commerce	5
B) Les conditions matérielles	5
1) Les locaux	5
2) Le fonds de commerce	5
II. Le régime des baux commerciaux	6
A) Le bail commercial en cours d'exécution	6
1) Les droits du preneur	6
a) La déspécialisation	6
(i) La déspécialisation simple / partielle	7
(ii) La déspécialisation renforcée / plénière	7
b) Le droit de préemption du preneur	8
2) Les obligations du preneur	8
a) L'obligation d'exploitation du fonds	8
b) L'obligation de payer le loyer	9
(i) La fixation initiale du loyer	9
(ii) La révision triennale du loyer en cours d'exécution du bail	9
B) Le renouvellement du bail commercial	10

- 1) *Principe : le versement d'une indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement du bail* 11
- 2) *Exceptions : Exercice du droit de reprise* 11



Définition : Le bail commercial est un contrat conclu entre le commerçant propriétaire du fonds et le propriétaire des locaux dans lequel le fonds est exploité.

Le droit au bail constitue un élément essentiel du fonds de commerce.

Le régime du bail du **Code civil** était très défavorable au commerçant. En application du principe de la liberté contractuelle, le preneur commerçant était à tout moment menacé par l'absence de droit au renouvellement du bail.

Une **loi de 1926** a ainsi adopté un régime dérogatoire au droit commun s'agissant des locations d'immeuble à usage commercial. On retrouve ce régime aux **articles L.145-1 et s. et R.145-1 du Code de commerce**. On parle de « *statut des baux commerciaux* ».



Attention : Les litiges relatifs au droit au renouvellement du bail relèvent de la compétence du tribunal judiciaire (**R.145-23 C. Com.**).

I. Les conditions du bail commercial

L.145-1 C. Com. : Les statuts des baux commerciaux « 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 RCS**,
- Soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce ».

Ce statut présente un caractère impératif, dès lors que les conditions sont réunies.

A) Les conditions personnelles

1) Le bailleur



À retenir : Le bailleur est le propriétaire de l'immeuble dans lequel le fonds de commerce est exploité.

Si le local est un **bien commun** appartenant aux deux époux mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, le consentement des deux époux est nécessaire pour mettre en location un immeuble à usage commercial (**1425 C. civ.**).

2) Le preneur

a) La condition d'immatriculation au RCS



À retenir : Le preneur doit être commerçant immatriculé au RCS (**L.145-1 C. Com.**).



Attention : Ne peuvent pas bénéficier du statut des baux commerciaux :

- Le commerçant radié,
- Les associations,
- Le commerçant de fait.

Le défaut d'immatriculation au RCS n'est pas susceptible d'entraîner la résiliation anticipée du bail commercial (**Civ. 3^e, 15 mai 1996, n° 94-16.908**). Le défaut d'immatriculation constitue néanmoins un manquement du preneur **susceptible de le priver du droit au renouvellement du bail** (**Civ. 3^e, 10 nov. 2009, n° 08-20.016**).

b) La condition relative à la propriété d'un fonds de commerce



À retenir : Le preneur doit être propriétaire d'un fonds de commerce (exploitant le fonds personnellement ou par l'intermédiaire d'un locataire-gérant).



Attention : Le locataire-gérant n'est pas titulaire du bail commercial, car il n'est pas propriétaire du fonds, mais seulement locataire.

B) Les conditions matérielles

1) Les locaux

Le bail doit porter sur **l'immeuble dans lequel le fonds est exploité**.

Le statut des baux commerciaux ne s'applique pas aux contrats de location portant sur des **choses mobilières**



Exemple : caravane, maison mobile, food truck, etc.

L'objet du bail doit être un **immeuble bâti** et **non un simple terrain**.

Le local doit présenter un caractère **stable et permanent**.

2) Le fonds de commerce

Le bail commercial concerne l'immeuble **dans lequel le fonds est exploité**.

Le preneur doit être titulaire du fonds de commerce, ce qui implique l'existence d'une **clientèle propre**.

Toutefois, il n'exploite pas forcément le fonds à titre personnel. Il peut le mettre en location-gérance.

II. Le régime des baux commerciaux

A) Le bail commercial en cours d'exécution

1) Les droits du preneur

a) La déspécialisation

En droit commun (**1728 C. civ.**), le preneur doit user de la chose louée « *selon la destination qui lui a été donnée par le bail* ».



Exemple : bail d'habitation.

En droit commercial, le bail fixe la **destination du bail**, c'est-à-dire que le contrat détermine l'activité commerciale autorisée.



Exemple : librairie, vente de vêtements.



À retenir : La déspécialisation vise l'hypothèse d'un changement d'activité.

On distingue deux types de déspecialisation :

- Simple (ou partielle)
- Renforcée (ou plénière)

(i) La déspecialisation simple/partielle



À retenir : Selon l'**art. L.145-47 C. Com.**, le preneur peut ajouter à son commerce une activité connexe ou complémentaire. Il suffit d'en informer le bailleur qui ne peut pas s'y opposer.



Exemples : Boulangerie + Restauration rapide; Librairie + vente de disques

Le bailleur pourra simplement contester devant le tribunal judiciaire le caractère connexe ou complémentaire dans un délai de 2 mois.

(ii) La déspecialisation renforcée/plénière

L.145-48 C. Com. : il s'agit d'une **transformation totale et radicale** de l'activité.

Conditions : l'activité nouvelle doit :

- Être justifiée par la **conjoncture économique**,
- Être **compatible** avec la configuration de l'immeuble.

Procédure :



À retenir : Ce changement ne peut se faire sans l'accord du bailleur.

- Une demande de déspecialisation renforcée doit être adressée au bailleur par courrier recommandé.



- Le bailleur dispose alors d'un délai de trois mois pour faire connaître son refus. Au-delà de ce délai, il est présumé avoir accepté la demande (**L.145-49 C. Com.**).
- En cas de refus, le preneur peut saisir le tribunal judiciaire pour passer outre si le refus du bailleur n'est pas justifié par un motif grave et légitime (**L.145-52 C. Com.**).

L'acceptation du bailleur peut justifier une augmentation du loyer (**L.145-50 C. Com.**).

b) Le droit de préemption du preneur

En cas de vente du local, le preneur bénéficie d'un droit de préemption prévu par l'**article L.145-46-1 du C. com.** (dispositif issu d'une **loi du 18 juin 2014**) :

- Le bailleur formule une offre précisant le prix et les conditions de la cession ;
- Le preneur dispose d'un délai d'un mois pour accepter l'offre.

2) Les obligations du preneur

a) L'obligation d'exploitation du fonds

Le locataire doit exploiter le fonds, personnellement ou par l'intermédiaire d'un locataire-gérant. Le fonds ne doit pas être laissé à l'abandon.

Le défaut d'**exploitation régulière et effective du fonds** n'est pas susceptible d'**entraîner la résiliation anticipée du bail** sauf clause contraire prévue dans le contrat de bail (**Civ. 3^e, 10 juin 2009, n° 07-18.618**). Le défaut d'exploitation régulière et effective du fonds constitue néanmoins un **manquement susceptible de priver le preneur du droit au renouvellement du bail**.

À titre d'illustration, la Cour de cassation a admis que le preneur puisse être privé de son droit au renouvellement en cas d'absence de clientèle propre (**Civ. 3^e, 4 nov. 1992**).

b) L'obligation de payer le loyer

(i) *La fixation initiale du loyer*

Le montant du loyer est déterminé par les parties au contrat de bail commercial. Le loyer peut être fixe ou variable.

Deux clauses permettent de faire varier automatiquement le loyer en cours d'exécution du contrat de bail commercial :

- **Clause d'indexation** (ou clause d'échelle) : loyer variable en fonction d'un indice choisi par les parties.



Exemple : Indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE ou indice des Loyers commerciaux (ILC).

Limite : interdiction des clauses potestatives.

- **Clause-recette** : loyer fixé chaque année en fonction du chiffre d'affaires.

(ii) *La révision triennale du loyer en cours d'exécution du bail*

Le loyer peut être **révisé tous les trois ans**, à l'initiative du bailleur ou du preneur (**L. 145-37 et L. 145-38 C. Com.**). La demande doit être notifiée par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée, mentionnant le montant du loyer souhaité (**R. 145-20 C. Com.**).

→ En principe (**L. 145-33 et R. 145-33 C. Com.**) : le montant du loyer révisé doit correspondre à la **valeur locative**, déterminée selon les critères suivants :

- Caractéristiques du local
- Destination des lieux
- Obligations des parties
- Facteurs locaux de la commercialité (ville, transports, etc.)
- Prix couramment pratiqués par le voisinage

→Limites :

- Il existe un **plancher et un plafond** (**L. 145-38 C. Com.**) : la révision ne peut excéder la **variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC)**, ou de **l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)**.
 - ⇒ **Exception : Déplafonnement** (**L. 145-38 al. 3 C. Com.**) : le déplafonnement est possible si une **modification des facteurs locaux de commercialité** a entraîné une **variation de plus de 10 % de la valeur locative**.
- **Lissage** (**L. 145-38, al. 3 C. Com.**) : l'augmentation du loyer ne peut pas dépasser 10 % par an.

B) Le renouvellement du bail commercial

L'**article L145-4 al. 1^{er} du Code de commerce** dispose que : « *La durée du contrat de location ne peut être inférieure à **neuf ans**.* »

À l'arrivée du terme du contrat de bail, deux hypothèses peuvent se présenter :

- Soit le bailleur **accepte** de renouveler le contrat de bail, il adresse au preneur une offre de renouvellement du contrat de bail et le commerçant peut ainsi demeurer dans le local.
- Soit le bailleur **refuse** de renouveler le contrat de bail, il adresse un **congé** au preneur, ce qui implique que le commerçant va devoir déménager.
Le **Code de commerce** prévoit des règles visant à inciter le bailleur à renouveler le bail.

À défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail se prolonge tacitement (**L.145-9 C. Com.**)

1) Principe : le versement d'une indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement du bail

→ **Principe** : si le bailleur refuse le renouvellement du bail, il est tenu de verser au commerçant une indemnité d'éviction compensant le préjudice subi (**L.145-14 C. Com.**).

Le montant de cette indemnité est fixé par le tribunal judiciaire en fonction de la valeur marchande du fonds, qui comprend :

- La valeur de la clientèle propre
- Les frais de déménagement et de réinstallation.

→ **Droit de repentir du bailleur** : **L.145-58 C. com.** : le bailleur peut revenir sur son refus et accepter le renouvellement dans un délai de 15 jours suivant la décision du tribunal judiciaire fixant le montant de l'indemnité. Sa décision de repentir est irrévocable (**L.145-59 C. Com.**).

2) Exceptions : Exercice du droit de reprise

Dans certains cas, le refus du bailleur va être considéré comme étant justifié et il pourra reprendre le local sans payer l'indemnité d'éviction au commerçant.

Le **Code de commerce** vise trois hypothèses de reprise sans indemnité d'éviction.

→ Il peut le faire en cas de **motif grave et légitime**, c'est-à-dire en cas de faute du commerçant (**L.145-17 I 1 °C. com.**).



Exemple : défaut de paiement du loyer, défaut d'exploitation effective du fonds de commerce, etc.

→ Il peut également refuser le renouvellement du bail sans être tenu de payer une indemnité d'éviction « 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 » (**L.145-17 I 2 °C. com.**).

→**Enfin**, il peut s'agir d'une **reprise pour habiter**. Lorsque le local commercial comprend une **partie dédiée à l'habitation** du commerçant, le bailleur peut refuser le renouvellement sur la partie concernant les locaux d'habitation accessoires des locaux commerciaux pour habiter lui-même ceux-ci ou les faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, à certaines conditions (**L. 145-22 C. Com.**).