

Td n°8 : Le bail commercial

Le statut des baux commerciaux ne s'applique que si plusieurs conditions cumulatives sont réunies :

- *le preneur*
 - le preneur doit avoir la **qualité de commerçant inscrit au RCS** ou d'artisan inscrit au répertoire des métiers. EXCEPTIONS : le législateur a prévu il y a une extension de statut pour les établissements d'enseignement, les EPIC par exemple
 - Il doit être de **nationalité** française, être ressortissant de la CE ou d'un pays ayant signé une convention internationale avec la France.
- *Conditions relatives au local* : le statut particulier ne s'applique qu'aux baux qui portent sur un **immeuble** ou un local destiné à **une exploitation commerciale ou artisanale**.
 - Le local doit être clos et couvert. On doit vérifier la solidité et la fixité de l'immeuble.
- *Conditions relatives à l'exploitation du fonds* :
 - Pour qu'il y ait un fonds de commerce, il faut qu'il y ait une **clientèle propre et autonome et doit être rattachée à ce fonds**. Il faut donc vérifier toutes les conditions de la clientèle.
 - De plus, le preneur doit agir à ses risques et périls, il doit avoir une **totale autonomie de gestion** (Arrêt 5 février 2003) même concernant les horaires de travail.

❶ Dans un cas pratique pour savoir s'il y a application du statut des baux commerciaux, les points les plus importants à vérifier :

- immeuble
- fonds de commerce
- clientèle
- inscription au RCS

En résumé, ce n'est que lorsque la clientèle est **réelle et personnelle** et que le commerçant, **inscrit au RCS**, dispose d'une **autonomie de gestion** dans le cadre d'un **emplacement fixe** que la législation spéciale a vocation à s'appliquer.

On peut toutefois noter que les parties peuvent, par voie conventionnelle, opter pour les statuts des baux commerciaux, dans ce cas là il faut qu'elles appliquent toutes les dispositions impératives au même titre qu'en passant par voie légale.

Les conventions exclues du statut légal

Certaines conventions sont **exclues** du statut légal. Il s'agit des conventions trop brèves ou trop longues :

- Les baux de deux ans :

Selon l'article L. 145-5, les parties ont la faculté, lors de l'entrée du preneur dans les lieux, de déroger aux dispositions légales en concluant un **bail d'une durée au plus égale à deux ans**.

A l'expiration du terme fixé, le locataire ne bénéficie pas du droit au renouvellement du bail ni à une indemnité d'éviction. Cependant, **si le preneur reste dans les lieux**, avec

l'accord du bailleur, il se forme alors un bail soumis à la législation spéciale. Mais la jurisprudence atténue la portée de cette règle en considérant que le locataire peut alors **renoncer** au bénéfice de cette législation et conclure un nouveau bail de deux ans (Civ . 3^e, 20 févr. 1985).

- **Contrats de crédit-bail immobiliers**
- **Conventions d'occupation précaire**, le preneur a dû expressément être informé du caractère précaire de la convention.
- **Baux emphytéotiques** (bail de longue durée : de 18 à 99 ans).
- **Concessions immobilières**

L'exécution du bail commercial

- *La durée du bail :*

La durée normale du bail : La loi du 12 mai 1965 a imposé une **durée minimale de neuf ans** pour les baux commerciaux. Mais cette durée ne **s'impose, en principe, qu'au bailleur**, car le locataire a la possibilité de résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale. Par ailleurs, il est admis qu'une clause du bail puisse stipuler une durée supérieure à la durée normale de neuf ans (par exemple, douze ans).

- *La rupture anticipée du bail*

• *D'origine légale :*

- Le Code reconnaît au locataire la faculté de donner congé à l'expiration d'une **période triennale** (Art L. 145-4, alinéa 2). Ce congé doit être donné **six mois à l'avance** par acte extrajudiciaire. Le locataire n'est **pas obligé de motiver la résiliation**. Le contrat peut prévoir une indemnité au profit du bailleur en cas d'exercice par le locataire de la faculté de résiliation afin de compenser le préjudice qu'il subit.
- Une **clause de bail** peut cependant priver le locataire de cette résiliation anticipée
- Le locataire peut donner **congé à tout moment** en cours de bail lorsqu'il fait valoir ses droits à la **retraite** (art. L.145-4, alinéa 4) ou lorsqu'il a été admis au bénéfice d'une **pension d'invalidité**.
- Le bailleur dans des **cas particuliers**, a le droit de résilier le bail ; par exemple en cas de reconstruction de l'immeuble ou pour y habiter.

• *D'origine judiciaire*

- En cas de **comportement fautif** de l'une des parties contractantes. Cette sanction n'est qu'une application de l'article 1184 du Code civil. Les motifs invoqués sont, en général, le défaut d'exploitation dans les lieux loués, le changement de destination non autorisé ou le non-paiement des loyers.
- Le TGI saisi de la demande de résiliation apprécie de la **gravité suffisante** pour le justifier. Le juge peut, en effet, estimer que l'allocation de dommages et intérêts suffit.

• *D'origine conventionnelle*

- Il peut être prévu contractuellement une **clause résolutoire** ayant pour objet de sanctionner le comportement fautif de l'une des parties. Mais afin d'éviter les abus, l'article L. 145-41 nous dit que toute clause prévoyant la résiliation de plein droit **ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux**.

- **Le loyer du bail commercial :**
 - **La libre fixation du loyer initial :** Le loyer dépend de la volonté des parties. Il résulte en principe de l'offre et de la demande. Il est la contrepartie de la jouissance des lieux loués. Au loyer proprement dit s'ajoute une somme représentant les charges qui incombent au locataire.
 - **La révision légale de loyer :** Le Code autorise la révision triennale mais la soumet à un **régime protecteur** des locataires.
 - **La demande de révision :** Elle peut être formée tant par le locataire que le propriétaire, trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou à compter de la dernière révision. A défaut d'accord entre les parties, c'est le président de TGI qui fixe le montant du loyer révisé.
 - **Le critère de référence :** Le principe est le **plafonnement** (loi 11 décembre 2001). La variation du loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder **la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction** de l'INSEE. Cependant le **déplafonnement** est autorisé quand est rapportée la preuve d'une **modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative.**
 - **La révision conventionnelle :**
 - **La clause d'échelle mobile :** évolution du loyer par rapport à l'indice en fonction de l'activité de l'une des parties. Lorsqu'il y a une variation de plus du $\frac{1}{4}$ entre le prix fixé précédemment et le nouveau prix on peut demander une révision de prix par voie judiciaire.

La clause recette : clause qui va faire varier le loyer en fonction soit du CA soit du bénéfice. Elle interdit donc la révision triennale.