

Si les modalités de fixation de l'indemnité ne sont pas prévues, c'est le juge qui fixe son montant.

La cession du bail :

En cas de cession du bail avec le fonds de commerce, le bailleur n'as pas le droit d'interdire la cession du bail à l'acquéreur du fonds de commerce exploité.

En cas de cession du bail sans le fonds de commerce, la cession est libre sauf s'il existe une clause prévoyant l'interdiction de céder le bail seul (cette clause ne « joue pas » dans le cas du locataire qui demande à bénéficier de ses droits à la retraite.)

Le montant du loyer :

Le loyer d'origine est librement fixé par les parties, en tenant compte du jeu de l'offre et de la demande.

En pratique, c'est le propriétaire qui fixe son prix. Ce prix peut être plus élevé que la valeur locative des lieux, parce que le bailleur estime que l'immeuble ou l'emplacement contribuent à l'image du marque du locataire. Il est donc très important que le futur locataire se renseigne pour connaître cette valeur, auprès des commerçants, de la Chambre de commerce ou de la Chambre des métiers, dans les revues et sites Internet spécialisés et auprès des agences.

Bon à savoir : *Le loyer dépendra aussi des obligations du propriétaire et du locataire : le montant sera plus élevé en cas de clause de non concurrence ou sera moindre si le locataire assume toutes les charges et réparations.*

La révision du loyer en cours de bail :

Le principe : La révision peut être demandée tous les 3 ans, ce délai ne peut être réduit par les parties. Le prix du nouveau loyer ne peut pas excéder la variation de l'indice INSEE du coût de la construction et la valeur locative. Mais dans certains cas, le loyer révisé n'est pas soumis au plafonnement et peut donc être augmenté librement : modification matérielle des facteurs locaux de commercialité (augmentation globale de la population, transformation du quartier à la suite de la création d'une zone piétonne...).

En cas de conflit sur la fixation du loyer :

Une des parties peut saisir la **commission départementale de conciliation** qui est tenue de rendre un avis dans les 3 mois.

(Contact : commission départementale de conciliation : 5 bd De Lattre de Tassigny - 40000 MONT DE MARSAN - Tél : 05 58 46 66 66)

S'il n'y a pas de conciliation possible ou si les parties ne souhaitent pas saisir la commission, le litige est porté devant le **juge des loyers**, au tribunal de grande instance. L'assistance d'un avocat est alors obligatoire.



LE BAIL COMMERCIAL

Hôtel Consulaire	Antenne de Dax	Antenne de Labenne	Antenne de Biscarrosse
293 av Maréchal Foch - BP 137 40003 MONT-DE-MARSAN CEDEX Tél. : 0 810 40 00 40 Fax : 05 58 06 18 33	128 av Georges Clemenceau 40100 DAX Tél. : 0 810 40 00 40 Fax : 05 58 06 18 33	2 rue du Marais - BP 7 40530 LABENNE Tél. : 0 810 40 00 40 Fax : 05 58 06 18 33	263 av du 14 juillet 40600 BISCARROSSE Tél. : 05 58 04 80 45 Fax : 05 58 82 02 11

Site Internet de la CCI des Landes : www.landes.cci.fr

Définition :

Contrat par lequel une personne, propriétaire d'un bien, meuble ou immeuble, en cède la jouissance à une autre personne, moyennant un prix convenu, et pour durée déterminée.

Le statut des baux commerciaux résulte d'un décret du 30 septembre 1953. Les dispositions légales fixent les conditions pour bénéficier des avantages de ce statut. Mais la liberté contractuelle permet de rédiger des clauses qui avantagent l'une ou l'autre des parties. Il convient donc d'y porter attention.

La durée du bail :

Le bail commercial doit être conclu pour une durée stable minimale de neuf ans. (art I. 145-4 du code de commerce).

Le locataire et le propriétaire peuvent prévoir une durée supérieure, mais il leur est interdit de stipuler une durée inférieure à neuf ans. Toutefois, une exception est admise pour les baux dits de courte durée. Dans ce cas, le bail ne peut être conclu pour plus de deux ans. Mais, si le bail de courte durée est renouvelé ou si le locataire reste dans les lieux au-delà de l'échéance des deux ans, le contrat devient automatiquement un bail commercial bénéficiant du statut protecteur de 1953.

Bon à savoir : *Les locations saisonnières permettent à un exploitant de louer un local pour une saison sans une station balnéaire ou à la montagne. Ce type de location n'offre pas la protection des baux commerciaux au locataire, même si la location est reconduite chaque année.*

Le champ d'application du bail :

Le bail commercial doit être conclu pour l'occupation d'un local ou d'un immeuble destiné à l'exploitation d'un fonds de commerce ;

→ Nécessité d'un local ou d'un immeuble : il s'agit d'un lieu clos et couvert ; le statut des baux commerciaux ne s'applique pas à un terrain sans construction, ni à un emplacement publicitaire sur un mur ou un toit.

→ Exploitation d'un fonds de commerce : le statut protecteur des baux commerciaux ne s'applique qu'au propriétaire d'un fonds commercial, industriel ou artisanal. Ce fonds doit en outre être exploité.

→ Immatriculation obligatoire : Le locataire peut bénéficier de la protection du bail commercial à condition d'être immatriculé au RCS s'il est commerçant ou industriel ou au registre des métiers s'il est artisan.

La preuve du bail :

Un document écrit est nécessaire pour prouver l'existence et le contenu des clauses du contrat, mais il n'est pas obligatoire.

Les engagements réciproques :

En échange du paiement régulier des loyers, le propriétaire est tenu de maintenir le local en bon état.

→ Les obligations du bailleur : En principe le propriétaire qui signe le bail a l'obligation de délivrer les locaux au jour convenu et dans un bon état d'entretien. Il doit prendre en charge les grosses réparations (toiture, canalisations).

→ Les obligations du locataire : La première obligation du locataire consiste à payer le loyer et les charges. Les travaux d'entretien courant sont à la charge du locataire. Il doit

utiliser les lieux « en bon père de famille », les entretenir pour pouvoir les rendre dans l'état ou ils étaient à son arrivée. Il n'est pas tenu de réparer les dégradations dues à la vétusté ou à la force majeure.

Mais ces obligations ne sont pas impératives et les parties peuvent décider librement quelles obligations incombent à l'une ou à l'autre : par ex, le contrat peut prévoir que le locataire prendra les lieux en l'état, ce qui permet au propriétaire de délivrer un local ou des travaux sont nécessaires. Il est possible d'insérer une clause mettant les grosses réparations à la charge du locataire, ce dernier devra alors négocier un loyer diminué. Dans tous les cas, il est indispensable de bien prévoir quels sont les travaux à la charge du locataire et ceux à la charge du bailleur afin d'éviter tout litige ultérieur.

Bon à savoir : *il est fréquent que le bail mette à la charge du locataire la taxe foncière et l'assurance des murs, alors qu'en principe, ces charges incombent au bailleur.*

La résiliation du bail :

Le locataire peut, sauf clause contraire du bail, le résilier à l'expiration d'une période triennale. Il doit avertir le bailleur en général 6 mois à l'avance par acte d'huissier. Il n'a droit dans ce cas à aucune indemnité. Il peut d'autre part résilier le bail à tout moment en cas de retraite ou d'invalidité.

Le bailleur a la même faculté dans les mêmes conditions de forme et de délai s'il désire construire, reconstruire l'immeuble existant, le surélever ou exécuter des travaux de restauration immobilière.

Le droit au renouvellement du bail :

Pour qu'il y ait renouvellement et donc signature d'un nouveau bail de 9 ans il faut que l'ancien ait pris fin. Si le locataire ou le propriétaire ne manifeste pas sa volonté de renouveler le bail, l'ancien bail se poursuit tacitement.

La procédure de renouvellement est la suivante :

→ à l'initiative du propriétaire : L'offre de renouvellement est faite sous forme d'un congé qui doit impérativement être signifié au locataire par huissier (au moins 6 mois avant le terme du bail). Soit le locataire garde le silence, qui vaut alors acceptation, soit il accepte expressément le renouvellement et le montant du loyer, soit il accepte le renouvellement mais conteste le montant du loyer : le litige est alors soumis à un commission départementale de conciliation

→ à l'initiative du locataire qui peut le demander par exploit d'huissier, dans les 6 mois qui précèdent l'expiration du bail ou à tout moment au cours de sa reconduction.. Soit le propriétaire refuse le renouvellement en offrant une indemnité, soit il accepte le principe du renouvellement, soit il garde le silence qui vaut acceptation tacite.

L'indemnité d'éviction :

Lorsqu'en fin de bail le propriétaire ne souhaite pas renouveler le bail, il est tenu de verser au locataire une indemnité d'éviction ; cette indemnité est variable en fonction des conséquences de ce refus de renouvellement pour le locataire (perte de clientèle ou non). Dans la plupart des cas, l'indemnité correspond à la valeur marchande du fonds.

Toutefois, l'indemnité n'est pas due lorsque le bailleur justifie notamment d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire (non paiement des loyers, non exploitation du fonds) ou de travaux de construction, surélévation voire de destruction de l'immeuble.