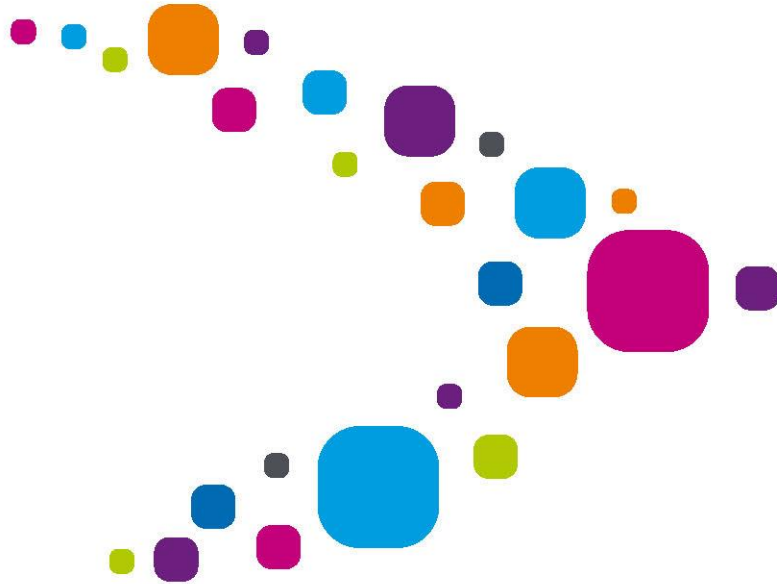


# Quadral Property



FORMATION  
BAUX  
COMMERCIAUX  
ET BAUX  
PROFESSIONNELS  
(NOV. 2018)



# Quadral Property

## SOMMAIRE GÉNÉRAL

I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)	3
II. LES CONDITIONS FINANCIÈRES	36
III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION	62
IV. LA DUREE INITIALE DU BAIL / EXPIRATION	110
V. LE RENOUVELLEMENT DU BAIL ET LA FIXATION DU LOYER	124
VI. LA FIN DU BAIL	166





# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.1. CARACTERISTIQUES DU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

- ✓ Statut dérogatoire au bail de droit commun
  
- ✓ Caractère d'ordre public du statut des baux commerciaux
  
- ✓ S'applique de plein droit – peu importe la qualification retenue par les parties
  - Jurisprudence : Arrêt Vallée Village : requalification de contrats dits « de prestation de services » en bail commercial (Civ. 3<sup>ème</sup>, 19 novembre 2015, n° 14-13.882)



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.1. CARACTERISTIQUES DU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

### UN STATUT PROTECTEUR POUR LE PRENEUR

- ✓ Droit au renouvellement
- ✓ Droit à un encadrement strict de la durée du bail et de la faculté de résiliation
- ✓ Un encadrement de l'évolution du loyer (révision, renouvellement)
- ✓ Une indemnité d'éviction en cas de non renouvellement



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.1. CARACTERISTIQUES DU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

### DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC

Le statut des baux commerciaux prévoit que les dispositions figurant aux articles ci-dessous sont d'ordre public (articles L. 145-15 et L.145-16 du code de commerce) :

- ✓ L. 145-4 : durée du bail et congé,
- ✓ L. 145-37 à L. 145-41 : révision légale, dépôt de garantie, résiliation,
- ✓ L. 145-42 al.1 : cessation d'activité,
- ✓ L. 145-47 à L. 145-54 : déspécialisation
- ✓ Les dispositions tendant à faire échec au renouvellement du bail ou visant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient du statut à l'acquéreur de son fonds de commerce.



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.1. CARACTERISTIQUES DU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

### SANCTION

✓ Loi Pinel : nouveaux articles L. 145-15 et L. 145-16 du code de commerce :

Les dispositions précédemment visées comme étant contraires à l'ordre public ne sont plus nulles mais sont « réputées non écrites ».

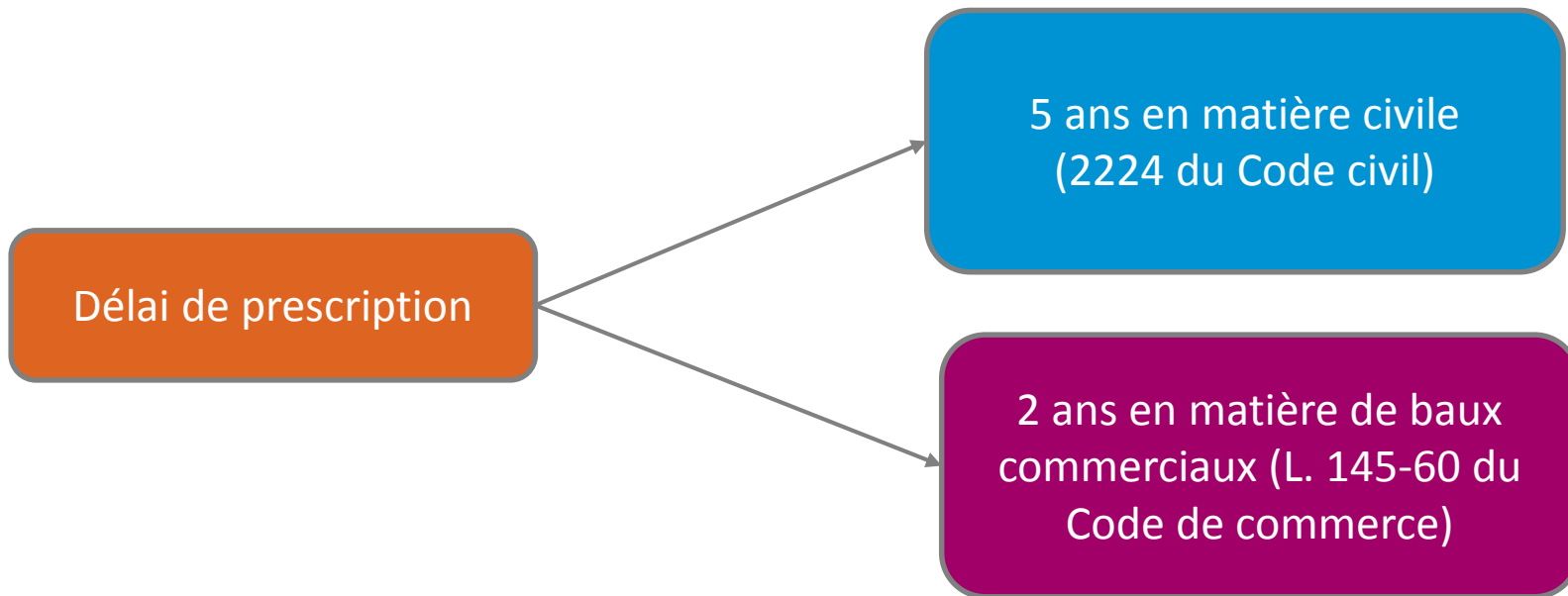
ATTENTION : Cette sanction n'est pas applicable aux litiges en cours avant sa publication (CA Paris, 16 décembre 2015 n°13/20893 validée par la Cour de cassation Civ. 3<sup>ème</sup> 22 juin 2017 n°16-15010)



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.1. CARACTERISTIQUES DU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

### RÈGLES RELATIVES A LA PRESCRIPTION PROPRES AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX





# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.1. CARACTERISTIQUES DU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

### RÈGLES RELATIVES A LA PRESCRIPTION PROPRES AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

#### JURISPRUDENCE :

Avant PINEL : le point de départ de la prescription biennale applicable à la demande tendant à la requalification d'une convention en bail commercial court à **compter de la date de la conclusion du contrat**, peu importe que celui-ci ait été renouvelé par avenants successifs.

(Civ. 3<sup>ème</sup> ,14 septembre 2017, n°16-23.590)

Après PINEL : solution différente à raison du changement de la sanction en « réputé non écrit » qui rend l'action imprescriptible.



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.2. CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

- ✓ UN CONTRAT DE BAIL
- ✓ UN LOCAL
- ✓ EXPLOITATION D'UN FONDS COMMERCIAL, INDUSTRIEL OU ARTISANAL
- ✓ IMMATRICULATION DU PRENEUR AU RCS OU AU REGISTRE DES MÉTIERS



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.2. CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

### RAPPEL : NOTION DE BAIL (ARTICLE 1709 DU CODE CIVIL)

La jouissance temporaire d'un bien contre le paiement d'un prix.

Le contrat de bail n'est soumis à aucun formalisme particulier.

**Civ. 3<sup>ème</sup>, 20 octobre 2016, n°15-18.104** : accord des parties sur la destination du bail, sur son point de départ et sur sa durée par un échange de courriels entre le bailleur faisant une offre ferme de conclure un bail moyennant un loyer déterminé et le preneur l'ayant accepté.

**Civ. 3<sup>ème</sup>, 14 avril 2016, n°15-14.159** : il n'existe aucun accord sur le prix du bail renouvelé si les parties s'opposent sur la question de savoir si le prix était convenu toutes taxes comprises ou hors taxes.

**Exceptions au formalisme** : les baux de plus de 12 ans et les baux portant sur des débits de boisson, où l'écrit notarié est obligatoire.



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.2. CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

### RAPPEL : NOTION DE BAIL (ARTICLE 1709 DU CODE CIVIL)

Le bail verbal est valable s'il peut être prouvé. Il faut justifier d'un prix **réel et sérieux**. (Civ. 3<sup>ème</sup>, 9 février 2017, n°15-28.039)

Exemple : Le seul paiement des charges ne constitue pas un loyer sérieux (Civ. 3<sup>ème</sup>, 23 juin 2016, n°14-15.307). Toutefois, il faut rechercher si des travaux d'aménagement peuvent constituer un avantage en nature répondant à la définition de prix réel et sérieux (Civ. 3<sup>ème</sup>, 15 décembre 2016, n°15-23.539).

Le règlement du prix peut être périodique ou irrégulier (ex : L'enveloppe d'argent remise au bailleur en début de jouissance est acceptée) (Civ. 3<sup>ème</sup>, 7 mars 2012, pourvoi n°11-14.630).

Le paiement par le preneur d'un « loyer » (qui est *in fine* une indemnité d'occupation), après l'expiration du bail dans l'attente du paiement de l'indemnité d'éviction, ne peut caractériser la volonté des parties de conclure un bail verbal soumis au statut des baux commerciaux (Civ. 3<sup>ème</sup>, 6 juillet 2017, n°16-17817).



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.2. CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

### FOCUS SUR LE CONTENU DU BAIL : PROHIBITION DES CLAUSES ABUSIVES

- ✓ Avant l'ordonnance du 10 février 2016 (n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des obligations dans le Code civil) :

Le régime des clauses abusives n'était prévu que dans le Code de consommation (relation professionnel – consommateur) et dans le Code de commerce en matière de pratiques restrictives de concurrence (art. L. 442-6 I 2°).

- ✓ Depuis l'ordonnance : un nouvel impact sur le statut

Art. 1171 Code civil – version 2016 : « Dans un contrat d'adhésion, toute clause qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat est **réputée non écrite**.

L'appréciation du déséquilibre significatif ne porte **ni sur l'objet principal du contrat ni sur l'adéquation du prix à la prestation** ».



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.2. CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

### FOCUS SUR LE CONTENU DU BAIL : PROHIBITION DES CLAUSES ABUSIVES

Version 2018 : « Dans un contrat d'adhésion, toute clause non négociable, déterminée à l'avance par l'une des parties, qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat est **réputée non écrite** ».

(Version 2016 : « le contrat d'adhésion est celui dont les conditions générales soustraites à la négociation sont déterminées à l'avance par l'une des parties »).

Nouvel article 1110 du Code civil (version 2018) : « le contrat d'adhésion est celui qui comporte un ensemble de clauses non négociables déterminées à l'avance par l'une des parties. »

- ✓ Toutes les clauses du bail seraient concernées dès lors qu'elles créent un déséquilibre significatif entre les droits du bailleur et ceux de preneur, sauf celles portant sur le prix ou l'objet du contrat de bail.
- ✓ Sanction lourde : « réputé non écrit »



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.2. CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

### ✓ PORTANT SUR UN LOCAL OU UN IMMEUBLE

Le contrat de bail commercial peut porter soit sur un immeuble, soit sur un local principal ou accessoire à l'exploitation du fonds (L. 145-1 1° du Code de commerce).

#### Immeuble :

##### Définition :

**Article 517** du Code civil : « les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent. »

**Article 518** du Code civil : « les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature. »

Référence à la notion d'ancrage dans le sol.



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.2. CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

### LE STATUT DES BAUX COMMERCIAUX S'APPLIQUE ÉGALEMENT :

- ✓ Aux immeubles à construire : les parties peuvent choisir d'opter pour le statut des baux commerciaux avant l'achèvement complet – « BEFA ».

ATTENTION : Il ne faut pas confondre avec le bail à construction.

- ✓ Aux terrains nus : L. 145-1 2° du Code de commerce – 3 conditions :
  - Des constructions doivent être édifiées sur le terrain loué
  - Le bailleur doit avoir donné son consentement à l'édification des constructions
  - Un fonds doit être exploité

La jurisprudence traditionnelle exige de **véritables constructions stables et fondées non susceptibles d'être démontées et déplacées.**



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.2. CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

**Civ. 3<sup>ème</sup> , 16 janvier 2017, n°14-29.15** : le locataire qui a édifié des constructions, doit assumer seul le coût des transformations et réparations qu'exige son activité car les travaux de mise en conformité prescrits par l'administration sont à sa charge. Cette solution s'impose tant que les constructeurs en cause n'ont pas fait l'objet d'une accession par le bailleur.

**Aix en Provence, 23 mars 2017, n°15/21733** : si la preuve du consentement du bailleur à l'édification des constructions fait défaut, la convention doit alors être qualifiée de contrat civil relevant du droit commun du louage.

### **Exclusion : le domaine public**

Un bien construit, même partiellement, sur le domaine public ne peut faire l'objet d'un bail commercial (Civ. 3<sup>ème</sup> , 2 mars 2017, n°15-11.419).



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.2. CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

### LOCAL :

**Définition** : à défaut de définition dans les textes, la jurisprudence a dégagé des principes :

**Civ. 3<sup>ème</sup> , 20 mars 2014, n°13-24439** : « il ne résulte pas d'une jurisprudence constante que l'application de l'article L. 145-1 du Code de commerce est soumise à l'exigence d'un local clos et couvert et qu'en soit exclue une surface d'exploitation si l'emplacement **considéré est stable et permanent** ».



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.2. CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

### USAGE DES LOCAUX

#### Interdiction de louer à usage commercial des locaux à usage d'habitation

**Art. L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation** : Tout bail conclu en violation de ces dispositions d'ordre public est nul de plein droit.

Objectif de protection des locaux à usage d'habitation dans les grandes villes.

Une **autorisation de changement d'usage** peut être obtenue auprès du maire de la commune sous réserve de compensation.

Le bailleur manque à son **obligation de délivrance** en concluant un bail commercial sur des locaux à usage d'habitation sans demander d'autorisation de changement d'usage et :

- ✓ Il a l'obligation de restituer les loyers perçus au preneur.
- ✓ L'indemnité d'occupation mise à la charge du preneur ne peut être calculée qu'en référence à des loyers d'habitation.
- ✓ Le preneur ne peut se prévaloir de la perte de la propriété commerciale résultant de la privation d'un local accessoire à son activité principale, mais peut être indemnisé des travaux effectués en pure perte et de la perte de temps engendrée et des conséquences financières du redéploiement en un autre local (**Paris, 23 septembre 2016, n°14/13608**).



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.2. CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

### DESTINATION PRÉVUE AU BAIL

**Civ. 3<sup>ème</sup>, 30 mars 2017, n°15-25.161** : le preneur ne peut pas se prévaloir d'un défaut d'obtention d'une autorisation (en l'espèce le classement de la résidence hôtelière dans la catégorie trois étoiles) pour changer unilatéralement l'activité exercée dans les lieux.

Le non respect de la clause de destination du bail justifie sa résiliation à ses seuls torts.



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.2. CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

### EXPLOITATION D'UN FONDS

Le fond peut être un fonds de commerce, un fond industriel ou un fonds artisanal.

Il n'existe pas de réelle définition du « fonds », les textes se bornant à énumérer les éléments le composant :

- ✓ **Éléments incorporels:** brevets, marques, etc...
- ✓ **Éléments corporels:** matériels, marchandises etc...

Le droit au bail est lui-même un élément de composition du fonds.



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.2. CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

### EXPLOITATION DE CE FONDS:

**Le preneur doit être titulaire du bail et propriétaire du fonds** exploité.

L'exploitation du fonds doit être **effective**. (appréciation souveraine des juges du fond)

Pour cela, l'exploitation doit être : réelle, régulière et conforme à la destination du bail.

### Éléments caractérisant un fonds :

- ✓ **La clientèle**, sans laquelle le fonds n'existe pas (**Civ. 3<sup>ème</sup>, 19 septembre 2006, n°05-18.365**).  
La clientèle doit être réelle, actuelle, certaine et doit être propre au commerçant.
- ✓ **L'autonomie de gestion** : depuis un revirement de jurisprudence en 2005, la Cour de cassation estime que le bénéfice du statut peut être dénié si l'exploitant du fonds est soumis à des contraintes incompatibles avec l'exercice de son activité (fonds dépendants).



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.2. CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

### CAS PARTICULIERS : LES FONDS DÉPENDANTS

ILS NE BENEFICIENT PAS DU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX LORSQUE :

- ✓ **Le locataire ne gère pas de fonds de manière autonome car il est soumis à des contraintes incompatibles avec le libre exercice de son activité.**
- ✓ **Civ. 3<sup>ème</sup> , 23 juin 2016, n°14-26.2003: stand de pâtisserie**

**Paris, Pôle 5, ch 3, 3 février 2017, n° 15/03927: « Convention de stand »** Vente de pâtisseries et viennoiseries dans un grand magasin parisien.



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.2. CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

### LE MODE D'EXPLOITATION IMPORTE PEU :

✓ **Location-gérance:** le preneur à bail bénéficie du statut

✓ **Franchise ou concession:**

- Si le locataire a une clientèle propre, il bénéficie du statut des baux commerciaux.

Sur ce point, la Cour de cassation a précisé que, si une clientèle nationale est attachée à la notoriété de la marque du franchiseur, la clientèle locale n'existe que grâce au franchisé et aux moyens qu'il met en œuvre (**Civ. 3<sup>ème</sup>, 27 mars 2002, n° 00-20.732**)

- Si le franchisé est en état de totale dépendance à l'égard du franchiseur, il ne peut bénéficier du statut. Par ailleurs le contrat de franchise pourra être requalifié en contrat de travail ...



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.2. CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

### IMMATRICULATION AU RCS

#### Personnes assujetties à immatriculation (L. 123-1 du Code de Commerce)

- ✓ **Personnes physiques:** commerçants (RCS) et artisans (Registre des Métiers)
- ✓ **Personnes morales:** sociétés commerciales ou civiles, GIE ayant leur siège dans un département français ou société étrangère ayant un établissement en France ainsi que dans les établissements publics français à caractère industriel ou commercial.

Exceptions : les fédérations mutualistes, mutuelles etc...

La seule connaissance par le bailleur du défaut d'immatriculation du preneur ne suffit pas à caractériser sa volonté non équivoque de renoncer à se prévaloir du défaut d'immatriculation pour dénier l'application du statut. (Civ. 3<sup>ème</sup>, 19 novembre 2015, n°14-22.000 et 17 mars 2016, n°14-25.088).



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.2. CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

### SOCIÉTÉS EN COURS D'IMMATRICULATION

Une société qui ne serait pas encore immatriculée est tout de même amenée à faire certains actes. **Pour éviter les difficultés il faut:**

- ✓ Pour les actes conclus avant signature des statuts : à mentionner dans les statuts pour reprise.
- ✓ Pour les actes conclus entre signature des statuts et immatriculation : donner mandat à l'un des associés ou si associé unique, consigner la reprise expresse au registre de la société.
- ✓ Prévoir une promesse de porte fort personnelle des associés de la société en formation.



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.3. EXTENSION DU STATUT

### EXTENSIONS LEGALES

L'article L.145-2 du Code de Commerce énumère les cas d'extensions légales :

#### ✓ **Etablissement d'enseignement**

Publics ou privés, même si l'établissement n'a pas un caractère commercial (Civ, 3<sup>ème</sup> civ. 23 mars 2010, n° 09-11.359). Le type d'enseignement importe peu : scolaire au sens propre, formations professionnelles, sport, art ...

#### Conditions:

- Le locataire doit être propriétaire du fonds d'enseignement.
- L'établissement doit dispenser un enseignement organisé : horaires préétablis, enseignants ou moniteurs diplômés dans la matière dispensée... (Civ. 3<sup>ème</sup>, 5 sept. 2012, n° 11-23.209).
- L'enseignement doit être dispensé dans les locaux loués.
- Si nécessaire(s), les autorisations administratives doivent avoir été obtenue(s).



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.3. EXTENSION DU STATUT

### EXTENSIONS LEGALES

- ✓ **Entreprises et établissements publics à caractère industriel et commercial**

Lorsqu'une entreprise publique ou un établissement public à caractère industriel et commercial a besoin de louer un immeuble /un local pour poursuivre son activité, il/elle **bénéficie du statut des baux commerciaux** (s'applique aux locaux principaux et accessoires)

#### Conditions:

- L'entreprise ou l'établissement public doit avoir une activité industrielle ou commerciale.
- Le bail portant sur un local ou un immeuble doit être **nécessaire à la poursuite de l'activité** des entreprises publiques ou établissements publics.
- Pas d'entreprise dans le domaine du service public.



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.3. EXTENSION DU STATUT

### EXTENSIONS CONVENTIONNELLES

Reconnaissance jurisprudentielle de cette faculté en vertu du principe de la liberté des conventions du nouvel article **1102 du Code civil** (ancien article 1134 du Code Civil)  
**Civ. 3<sup>ème</sup>, décembre 2008, n° 07-19.220**

Les parties doivent avoir manifesté **sans équivoque** leur volonté de se soumettre à ce régime + avoir renoncé au statut qui s'appliquerait de droit.

**Civ.3<sup>ème</sup>, 20 octobre 2016, n°15-20.285**: la qualification de bail commercial et la mention selon laquelle le preneur bénéficiera du statut de la propriété commerciale ainsi que la référence aux règles du code de commerce ne suffisent pas à caractériser une renonciation aux dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986. Le bail a donc un caractère professionnel, caractère que la Cour attribue pour la première fois pour des locaux affectés à une activité non lucrative.

**Civ.3<sup>ème</sup>, 26 janvier 2017, n°15-28.165 (MAZARS)** : les multiples références du bail au décret du 30 septembre 1953 pour en rappeler les termes, ou pour en exclure l'application, bien que manifestant, de façon non équivoque, la volonté des parties de soumettre leur convention à certaines règles du statut des baux commerciaux, ne sont pas suffisantes pour caractériser cette renonciation.



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.3. EXTENSION DU STATUT



LIMITE : INTERDICTION D'ÉLUDER UN AUTRE STATUT D'ORDRE PUBLIC

Arrêt de principe : Com. 2 janvier 1966, n°68.

Si les parties sont soumises de droit au statut des **baux d'habitation**, des **baux professionnels** ou des **baux ruraux**, elles ne pourront opter pour le statut des baux commerciaux.

Exemple : Civ. 3<sup>ème</sup>, 26 janvier 2017, n°15-28.165 (MAZARS)

Exception:

L'article L145-2, I-7°, introduit dans le code de commerce avec la LME (loi de modernisation de l'économie) de 2008, permet aux parties de choisir d'appliquer le statut des baux commerciaux pour le bail d'un local à usage exclusivement professionnel (avocats, médecins ...).



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.4. SOUS-LOCATION DES LOCAUX SOUMIS AU STATUT

### NOTION DE SOUS-LOCATION – PRINCIPE D'INTERDICTION

L'article L.145-31 du Code de Commerce pose le **principe de l'interdiction** de la sous -location totale ou partielle.

→ Une sous-location ne peut être consentie par le locataire principal **que**:

✓ **Si le bail l'autorise expressément ou avec l'accord ultérieur du bailleur.**

Toutefois, l'autorisation de sous-louer n'est pas suffisante : Il faut encore appeler le propriétaire à concourir à l'acte selon la procédure prévue par **l'alinéa 4 de l'article L.145-31 Code du commerce.**



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.4. SOUS-LOCATION DES LOCAUX SOUMIS AU STATUT

### CONCOURS DU BAILLEUR À L'ACTE DE SOUS-LOCATION

- ✓ Le locataire doit **faire connaître au bailleur son intention de sous-louer** par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- ✓ Dans les **quinze jours** de la réception de cet avis, le propriétaire doit indiquer s'il entend concourir à l'acte.
- ✓ Si, malgré l'autorisation donnée au bail par accord, le bailleur refuse ou omet de répondre, **il sera passé outre**.

Le bailleur doit être appelé à concourir à la signature du sous-bail initial, mais aussi à celle de ses renouvellements successifs : article L.145-32 du code de commerce (**Civ.3<sup>ème</sup>, 28 octobre 2009 n° 08-18736**).

L'autorisation du bailleur et l'appel de ce dernier à concourir à l'acte sont requis que la sous-location soit ou non **soumise au statut des baux commerciaux**.

Toutefois le concours du propriétaire n'est pas nécessaire si la sous-location fait partie de l'objet même du bail (**Civ.3<sup>ème</sup> 15 avril 2015, n° 14-15.976**). En l'espèce, le preneur avait pour objet l'hébergement accompagné de prestations de services.



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.4. SOUS-LOCATION DES LOCAUX SOUMIS AU STATUT

### DISPENSE ?

Cette formalité n'est pas d'ordre public.

Le bail peut prévoir une dispense de formalité mais la renonciation du bailleur **doit être formulée en termes exprès et non équivoques**.

Le bail peut par exemple prévoir une dispense de formalité, son remplacement par la remise de l'acte de sous-location et un délai d'opposition du propriétaire.

Une clause du bail selon laquelle le preneur « *ferait son affaire personnelle de la sous-location sans avoir besoin du consentement du bailleur* » ne dispense pas le preneur de l'obligation légale d'appeler le bailleur à concourir à l'acte de sous-location (Civ.3<sup>ème</sup>, 4 oct. 1995, n° 93-18.775).



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.4. SOUS-LOCATION DES LOCAUX SOUMIS AU STATUT

### CONSÉQUENCE D'UNE SOUS-LOCATION IRRÉGULIÈRE

- ✓ **Inopposabilité** de la sous-location au bailleur principal (jurisprudence constante)
- ✓ Le locataire principal encourt un **refus de renouvellement** pour motif grave et légitime, sans indemnité d'éviction et sans mise en demeure préalable.
- ✓ Le locataire principal encourt également la résiliation du bail principal
  - Sur le fondement de **l'article 1225 du code civil**. (Ancien article 1184 du code civil)
  - Ou sur le fondement de la clause résolutoire s'il en existe une dans ce bail.
- ✓ Mais la sous-location conserve ses effets entre le locataire principal et le sous-locataire tant que le bail principal se poursuit (**Civ.3<sup>ème</sup>, 18 septembre 2012, n°10-30696**).
- ✓ Le bailleur ne peut agir en expulsion contre le sous-locataire (**Civ.3<sup>ème</sup>, 1<sup>er</sup> février 2012, n°10-22863**).
- ✓ **Domages et intérêts** dus par le locataire principal **au sous-locataire évincé**.



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.4. SOUS-LOCATION DES LOCAUX SOUMIS AU STATUT

### LOYER DE LA SOUS-LOCATION

Lorsque le loyer de la sous location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale (**Article L.145-31 al 3 Code de commerce**)

Pour déterminer le loyer réel de la sous-location, il faut tenir compte des charges imposées au sous-locataire par le locataire principal qui constituent en fait des suppléments de loyer: impôts, taxes, paiement d'un pas de porte, etc...



# I. STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (CHAMP D'APPLICATION ET SPECIFICITES)

## 1.4. SOUS-LOCATION DES LOCAUX SOUMIS AU STATUT

### DURÉE DE LA SOUS LOCATION

En principe la durée de la sous-location est celle d'un bail commercial (9 ans), **mais le locataire principal ne peut consentir une sous location d'une durée supérieure à la durée résiduelle du bail principal**. La jurisprudence sème néanmoins le doute : **Civ. 3<sup>ème</sup> 17 mars 2016 n° 14-24.748**.

Le sous-bail peut aussi être un bail dérogatoire de trois ans maximum (article L145-5 du Code de commerce).

L'article L145-32 du code de commerce crée un **droit direct au renouvellement du sous-locataire** à l'égard du locataire principal si le bail principal n'est pas renouvelé, si la location est régulière et agréée par le bailleur, et enfin si les locaux ne forment pas un tout indivisible matériellement ou dans la commune intention des parties. En cas **d'indivisibilité matérielle**, le sous locataire ne peut prétendre à un droit direct à l'égard du bailleur, quand bien même la sous-location serait régulière (**Civ. 3<sup>ème</sup>, 1<sup>er</sup> décembre 2016, n°15-21.968**)



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.1. LE LOYER INITIAL

#### PRINCIPE DE LIBERTÉ CONTRACTUELLE

- ✓ La liberté des conventions permet aux parties de fixer d'un commun accord le montant du loyer d'origine ainsi que les modalités de son paiement.
- ✓ Le loyer est librement fixé selon la loi de l'offre et de la demande.

#### DISPOSITION LÉGALE

- ✓ Le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus; il s'agit d'une obligation essentielle (**article 1728 du code civil**)



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.1. LE LOYER INITIAL

#### CARACTÉRISTIQUES

- ✓ Le loyer doit être **déterminé** ou **déterminable**.
- ✓ Payable **d'avance** ou à **terme échu**, par mois ou trimestre.
- ✓ Il peut être **fixe** mais peut aussi être **variable** (« clause recette » apparition avec les centres commerciaux), totalement déterminé en fonction des recettes de l'exploitant ou composé d'une part fixe et d'une part variable dépendant du CA de l'exploitant.
- ✓ Peut être fixé **par périodes / paliers**
- ✓ Il peut être convenu d'une clause de **franchise** au bénéfice du preneur pendant un certain temps (par exemple si le preneur réalise des travaux).



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.2. LE DEPOT DE GARANTIE

**Le dépôt de garantie:** il est habituel que le bailleur demande également au preneur de verser un dépôt de garantie qui lui sera restitué lors de son départ après déduction des sommes dues au bailleur (loyers et réparations locatives).

Le montant du dépôt de garantie est également librement fixé entre les parties.

**Limite: article L145-40 du code de commerce** qui dispose que portent intérêt au profit du locataire les sommes excédant le loyer de plus de 2 termes.

Peut être remplacé par une **garantie à première demande (GAPD)**.



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.3. CHARGES, TAXES, REDEVANCES, IMPOTS ET TRAVAUX

#### RÈGLES DE RÉPARTITIONS PRENEUR / BAILLEUR

##### A) AVANT LA LOI PINEL (18 JUIN 2014) :

Liberté contractuelle très étendue, seul le bail définissait les charges, taxes, redevances ou impôts, travaux à la charge du preneur (pas de disposition spécifique dans le statut des baux commerciaux).

L'article 1755 du code civil précise que les réparations réputées locatives ne sont pas à la charge du locataire quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure. Cependant il est possible de stipuler une clause contraire.



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.3. CHARGES, TAXES, REDEVANCES, IMPOTS ET TRAVAUX

#### RÈGLES DE RÉPARTITIONS PRENEUR / BAILLEUR

##### B) DEPUIS LA LOI PINEL (18 JUIN 2014) ET SON DÉCRET D'APPLICATION (3 NOVEMBRE 2014)

**1-Limitations des charges, impôts, taxes, redevances, travaux pouvant être refacturés au preneur** – R145-35 du Code de commerce

« Ne peuvent être imputés au locataire :

*1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux;*

*« 2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent;*

*« Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique (...)*

*3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble; toutefois, peuvent être imputés au 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 de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement;*

*4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail;*

*5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires »*



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.3. CHARGES, TAXES, REDEVANCES, IMPOTS ET TRAVAUX

Exemples:

**Sans clause expresse du bail** mettant à la charge du preneur les travaux de mise en conformité ou rendus nécessaires par la vétusté, **ceux-ci restent à la charge du bailleur.**

- ✓ CIV 3<sup>ÈME</sup>, 8 sept 2016 n° 15-17.532 (travaux de vétusté)
- ✓ CIV 3<sup>ÈME</sup>, 3 nov. 2016 n° 15-10.036 et n°15-18.014 (Travaux de mise en conformité dont accessibilité)
- ✓ CIV 3<sup>ÈME</sup>, 5 oct. 2017, n° 16-11.470 ( La clause mettant à la charge du locataire le ravalement ne décharge pas la bailleur pour les ravalements prescrit par l'autorité administrative) (jurisprudence avant PINEL)
- ✓ CIV 3<sup>ÈME</sup>, 14 sept 2017, n° 16-21.799: Même si **l'installation** à la charge du locataire et réalisé par lui n'est pas conforme, les travaux de remise en état incombent au bailleur.



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.3. CHARGES, TAXES, REDEVANCES, IMPOTS ET TRAVAUX

#### AUTORISATION DU BAILLEUR POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX ?

- ✓ **CIV. 3<sup>ÈME</sup>, 25 fév. 2016, n° 14-25.087** : La subordination de l'accord du bailleur pour la réalisation de travaux à une augmentation de loyer peut avoir pour effet d'éluider les dispositions d'ordre public relatives au renouvellement du bail commercial et à la fixation du loyer renouvelé.
- ✓ Impact de la réforme des contrats (ordonnance du 10 février 2016) : **l'article 1222 du code civil** permet désormais au créancier de faire exécuter lui-même l'obligation incombant à une partie débitrice qui ne l'exécute pas après mise en demeure et dans un délai et à coût raisonnables (sans avoir à être préalablement autorisé en justice).



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.3. CHARGES, TAXES, REDEVANCES, IMPOTS ET TRAVAUX

#### OBLIGATION D'INFORMATION RENFORCÉE DU PRENEUR MISE À LA CHARGE DU BAILLEUR

✓ Concernant les charges, impôts, taxes et redevances (L145-40-2)

« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés a ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire.

En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux »

✓ **Le décret encadre dans le temps les nouvelles obligations du bailleur (R145-36)**

- Etat récapitulatif annuel des charges dans les immeubles en pleine propriété à communiquer au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi
- Pour les immeubles en copropriété, l'état récapitulatif annuel des charges est à communiquer dans un délai de 3 mois suivant le reddition des charges.

Le bailleur devra, si le preneur lui en fait la demande, lui communiquer tous les justificatifs.



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.3. CHARGES, TAXES, REDEVANCES, IMPOTS ET TRAVAUX

#### CONCERNANT LES TRAVAUX(L145-40-2):

✓ **A la signature du bail:** le bailleur communique à chaque locataire:

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.»

✓ **En cours de bail:** doivent être transmis au preneur dans un délai de 2 mois suivant l'expiration de chaque période triennale.

- L'état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les 3 années à venir, assorti d'un budget prévisionnel
- L'état récapitulatif des travaux réalisés au cours des 3 années précédentes (avec leur coût)



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.3. CHARGES, TAXES, REDEVANCES, IMPOTS ET TRAVAUX

#### RÉPARTITION ENTRE PRENEURS

##### Nouvel article L145-40-2 du code de commerce

« Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition **est fonction de la surface exploitée**. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspondant au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée.

En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires »

##### L'article R145-35 précise:

« La répartition entre les locataires des charges des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être **conventionnellement pondérée**.

Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires »



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.3. CHARGES, TAXES, REDEVANCES, IMPOTS ET TRAVAUX

#### ENTRÉE EN VIGUEUR:

Les précédentes dispositions sont applicables aux contrats **conclus ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014** (date de publication du décret)

#### **Sanctions:**

L'article L.145-40-2 est d'ordre public.

Aucune sanction n'est prévue en cas de manquement à l'obligation d'information du bailleur (retour au droit commun de la responsabilité).



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.3. CHARGES, TAXES, REDEVANCES, IMPOTS ET TRAVAUX

#### RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE :

Le décret n° 2017-918 du 9 mai 2017 est entré en vigueur le 11 mai 2017.

**Champs d'application:** « bâtiments ou parties de bâtiments existants appartenant à un propriétaire unique, à usage de bureaux, d'hôtels, de commerces, d'enseignement et les bâtiments administratifs, regroupant les locaux **d'une surface supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup> de surface utile** » (Art. R.131-40 nouv. CCH)

**Objectif:** Diminution de la consommation énergétique de ces bâtiments de 25% d'ici à 2020, puis de 40% d'ici à 2030.

- ✓ Rédaction **d'une charte** à l'attention du personnel / **Audit énergétique:** plan de réduction de la consommation énergétique diminuée
- ✓ Etablissement **de plans d'actions cohérentes** pour permettre d'atteindre les objectifs de diminution de la consommation énergétique d'ici 2030
- ✓ Charge: **V. Futur article R.131-44.1 CCH:** « (...) les propriétaires occupants ou, dans le cas des locaux pris à bail, les bailleurs et les preneurs concomitamment, dans le respect des responsabilités et des obligations de chaque partie, définissent et mettent en œuvre un plan d'actions cohérentes (...)



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.3. CHARGES, TAXES, REDEVANCES, IMPOTS ET TRAVAUX

CE, 28 juin 2017, n°411578: suspension partielle du décret du 9 mai 2017 en référé, relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire.

CE, 11 juillet 2017, **Conseil du commerce de France et autres**, n° 411578: suspension du décret du 9 mai 2017 dans sa totalité

✓ Prospectives:

La futur loi ELAN, mettant en œuvre la stratégie logement du gouvernement, prévoit de prendre des mesures afin de **rendre opérationnelles les obligations d'économie d'énergie sur le secteur du tertiaire.**



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.4. EVOLUTION DU LOYER EN COURS DE BAIL

Le loyer fixé par les parties ne reste pas le même tout au long de la durée du bail commercial: il convient notamment de s'adapter à l'inflation ou aux changements de situations.

Les parties peuvent prévoir une **clause d'indexation** au contrat pour faire évoluer le loyer en cours de bail (A)

Par ailleurs, le code de commerce prévoit une **révision triennale légale du loyer** (B)



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.4. EVOLUTION DU LOYER EN COURS DE BAIL

#### A. INDICE DE RÉFÉRENCE POUR L'INDEXATION

Liberté de choix encadrée par l'article L112-2 du code monétaire et financier (CMF).

L'indice de référence choisi doit avoir un rapport:

- ✓ Soit avec l'objet du contrat
- ✓ Soit avec l'activité d'une des deux parties (le juge apprécie au cas par cas la validité de la clause d'indexation)

Clause prévoyant des indexations sur le smic, le niveau des prix et des salaires,

Les prix des biens produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet du statut, l'objet de la convention ou l'activité de l'une des parties.

➤ **Sanction : clause nulle**



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.4. EVOLUTION DU LOYER EN COURS DE BAIL

#### AVANT LA LOI PINEL

##### Indice de références:

- Indice de coût de la construction (**ICC**) (le plus utilisé)
- Indice des loyers commerciaux (**ILC**) pour les activités commerciales et artisanales
- Indice des loyers des activités tertiaires (**ILAT**) pour les activités tertiaires

#### L.112-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER (CMF)

« Est réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti toute clause prévoyant une indexation sur la variation de l'indice national du coût de la construction (...), sur la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, (...) pour les activités autres que celles visées au premier alinéa ainsi que pour les activités exercées par les professions libérales, une indexation sur la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires »



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.4. EVOLUTION DU LOYER EN COURS DE BAIL

#### APRES LA LOI PINEL

**Suppression de l'ICC** pour les révisions triennales et renouvellements (modification des articles L.145-34 Pour le renouvellement et L.145-38 pour la révision) MAIS pas pour l'indexation.

Cette disposition est applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du premier jour du 3<sup>ème</sup> mois suivant la promulgation de la loi (soit **à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014**)

**Problème:** Quid de l'articulation avec les dispositions du CMF (inchangés) qui maintiennent la présomption de l'ICC ?



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.4. EVOLUTION DU LOYER EN COURS DE BAIL

#### L'INDEXATION PAR RÉFÉRENCE À UN INDICE DE BASE FIXE

ARTICLE L.112-1 Du Code monétaire et financier:

« Est réputée non écrite toute clause d'un contrat à exécution successive et notamment des baux et locations de toute nature, prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision »

La périodicité de révision du loyer du bail et la période de variation de l'indice choisi doivent être d'une durée identique (disposition d'ordre public).

SANCTION: Clause réputée non écrite, la prescription encadrant l'action est quinquennale (CIV.3<sup>ème</sup>, 14 septembre 2017, N° 16-20.048).



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.4. EVOLUTION DU LOYER EN COURS DE BAIL

#### AMÉNAGEMENTS CONTRACTUELS POSSIBLES ?

➤ Clause d'indexation exclusivement à la hausse : prohibée

(CIV.3<sup>ÈME</sup> 14 JANVIER 2016,n° 14-24.681 : Arrêt de principe)

(CIV 3<sup>ÈME</sup> 30 MARS 2017 n° 16-13.914: Loyer plancher)

Etendue de la sanction et prescription:

Clause d'indexation invalidée en son entier ! **PARIS, 13 AVRIL 2016 n°14/06301**

Action imprescriptible mais limite des restitutions sur 5 ans (CIV. 3<sup>ÈME</sup> 14 SEPT, 2017 n° 16-20048)



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.4. EVOLUTION DU LOYER EN COURS DE BAIL

#### B. RÉVISION DU LOYER EN COURS DE BAIL

- ✓ **Article L145-38 du code de commerce:** révision triennale légale (plafonnée à l'indice ou déplafonnée / lissée ou non)

La révision triennale légale n'est pas une révision automatique. Elle fait l'objet d'une **demande du bailleur ou du preneur**, au moins **trois ans** après la date d'entrée en jouissance du preneur.

Toute demande faite avant l'expiration du délai de trois ans est irrecevable.

**Forme:** La demande doit être faite par acte d'huissier de justice ou par LRAR et doit indiquer, sous peine de nullité, le montant du loyer offert ou demandé.

A défaut d'avoir obtenu l'accord amiable de l'autre partie, la partie qui entend obtenir la révision du loyer devra le faire fixer judiciairement.



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.4. EVOLUTION DU LOYER EN COURS DE BAIL

#### EXEMPLE DE DEMANDE PAR LE BAILLEUR: RÉVISION PLAFONNÉE À L'INDICE

« Votre loyer étant en vigueur depuis plus de trois années, nous avons l'honneur d'en solliciter la révision par application des dispositions des articles L.145-37, L.145-38 et R.145-20 du Code de commerce. Sous réserve de la publication à intervenir ultérieurement par l'INSEE ( de l'indice des loyers commerciaux ou de l'indice des loyers des activités tertiaires) pour le \_\_ trimestre de l'année \_\_, nous entendons faire fixer le loyer des lieux que vous occupez, à compter de la date des présentes, à la somme de \_\_ »



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.4. EVOLUTION DU LOYER EN COURS DE BAIL

#### RÉVISION TRIENNALE PLAFONNÉE

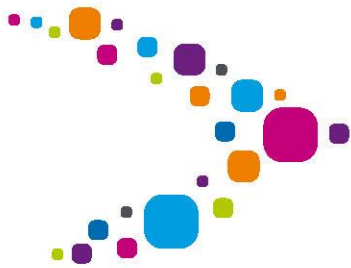
##### ➤ AVANT LA LOI PINEL

Article **L.145-38 alinéa 3** du Code de commerce. En pratique, la majoration ou diminution de loyer consécutive à une révision triennale **ne peut alors excéder la variation de l'ICC** ( ou dans certains cas de l'ILC ou de l'ILAT).

##### ➤ APRES LA LOI PINEL

Le loyer sera révisé (révision légale) ou renouvelé (plafonné) suivant l'ILC ou l'ILAT.

Application aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014.



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.4. EVOLUTION DU LOYER EN COURS DE BAIL

#### RÉVISION TRIENNALE DÉPLAFONNÉE

a) En raison de la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une modification de plus de 10% de la valeur locative (L.145-38).

Facteurs locaux de commercialité (R.145-6):

- Importance de la ville, du quartier
- moyens de transport à proximité
- Attrait de l'emplacement pour l'activité considérée
- Modification durable ou non de ces éléments

CIV.3<sup>ÈME</sup>, 24 mai 2017, n° 16-15043: Le loyer révisé peut être fixé au montant de la valeur locative, même s'il est inférieur au loyer en vigueur.

#### b) Première révision triennale suivant une déspécialisation

Le preneur peut adjoindre au commerce préexistant des activités connexes ou complémentaires « déspécialisation »



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.4. EVOLUTION DU LOYER EN COURS DE BAIL

#### c) Variation de plus de 25% du montant du loyer

Article L145-39 du Code de commerce:

« Si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire »

ATTENTION à la détermination du loyer de comparaison

- En cas de renouvellement: (CIV 3<sup>ÈME</sup>, 15 déc. 2016, n°15-23.069)
- En cas de modification du loyer par avenant: (CIV 3<sup>ÈME</sup>, 15 déc. 2016 n°15-27.148)



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.4. EVOLUTION DU LOYER EN COURS DE BAIL

#### MONTANT DU LOYER DÉPLAFONNÉ

En principe, la fixation du loyer révisé suppose de déterminer **la valeur locative**.

A cet effet, les différents éléments à prendre en compte sont:

- ✓ Les caractéristiques du local
- ✓ La destination des lieux
- ✓ Les obligations respectives des parties
- ✓ Les facteurs locaux de commercialité
- ✓ Les prix couramment pratiqués dans le voisinage



## II. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 2.4. EVOLUTION DU LOYER EN COURS DE BAIL

#### NOUVEAUTE PINEL : LE LISSAGE DE 10%

**Mécanisme de plafonnement des déplafonnements au moment de la révision triennale** ou du renouvellement (voir partie suivante).

**L.145-38 et L.145-39 du Code de commerce:** Introduction d'un plafonnement de 10% maximum du loyer acquitté au cours de l'année précédente.



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.1. OBLIGATION D'INFORMATION

L'ordonnance du 10 février 2016 consacre une obligation d'information de droit commun érigée en principe général.

Cette obligation est **d'ordre public**

« Art.1112-1 Code civil – Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son contractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation. (...)



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.1. OBLIGATION D'INFORMATION

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le **contenu** du contrat ou la **qualité** des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie;

**Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.**

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du Code Civil»



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.1. OBLIGATION D'INFORMATION

« Art. 1130 Code civil – L'erreur, le dol et la violence vicent le consentement lorsqu'ils sont de telle nature que, sans eux, l'une des parties n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes.

Leur caractère déterminant s'apprécie eu égard aux personnes et aux circonstances dans lesquelles le consentement a été donné »



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

- ✓ L'ÉTAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS (ESRIS – ex ERNMT)
- ✓ LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
- ✓ L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE
- ✓ L'ÉTAT DES LIEUX



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

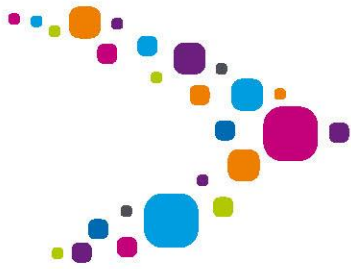
#### L'ÉTAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

##### DÉFINITION:

Etat des  
Servitudes  
Risques et d'  
Information sur les  
Sols

Document indiquant les risques de sismicité et les risques naturels ou technologiques auxquels est exposé un bien immobilier. Le nouvel imprimé ESRIS intègre désormais les informations sur le SIS (Secteur d'Information sur les Sols) et l'obligation de préciser si l'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation, de délaissement ou de prescription.

- ✓ A été créé dans l'objectif d'informer le preneur (ou l'acquéreur) d'un bien;
- ✓ Il doit être joint aux **baux commerciaux** mentionnés aux articles L145-1 et L145-2 du Code de commerce



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### L'ÉTAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

##### DISPOSITION LEGALES

#### ARTICLE L125-5 I à III du Code de l'environnement

« Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en conseil d'état, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

L'état des risques naturels et technologiques, **fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux** mentionnés aux articles L.145-1 et L.145-2 du code de commerce »



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### L'ÉTAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

##### QUELLES INFORMATIONS CONTIENT-IL ?

L'état des risques mentionne:

- ✓ La sismicité
- ✓ Les risques naturels
- ✓ Miniers
- ✓ Ou technologique (le risque industriel, le risque nucléaire, les risques de rupture de barrage et le risque de transport de matières dangereuses)
- ✓ Pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- ✓ Informations sur les SIS (*secteurs d'information sur les sols*)
- ✓ Obligation de préciser si l'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation, de délaissement ou de prescription.



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### L'ÉTAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

##### ARTICLE R125-26 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

« L'état des risques est établi par le vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé de la prévention des risques .

Cet état doit être **établi moins de six mois** avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier auquel il est annexé »



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### L'ÉTAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

##### SANCTION SI L'ESRIS N'EST PAS FOURNI PAR LE BAILLEUR ?

En cas de non-respect des dispositions du présent article, le preneur peut poursuivre **la résolution du contrat** ou demander au juge **une diminution du prix (article L125-5 V du Code de l'environnement)**.

La seule constatation de l'absence d'information sur les risques naturels et technologiques suffit pour **invoquer le bénéfice de ce texte**.

Mais succès de l'action subordonné à la condition que le bien soit **effectivement concerné par un risque** naturel ou technologique ou se situe dans une zone de sismicité (Nîmes, 24 mai 2012, n°11-02158).



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### L'ÉTAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

##### CONSÉQUENCES DE L'ABSENCE DE REMISE D'UN ÉTAT DES RISQUES À LA CONCLUSION DU BAIL:

A la fin de la première période triennale, le preneur délivre son congé et demande la condamnation de son bailleur à lui payer 23.100€ (soit 10% des loyers payés depuis la date de prise d'effet du bail) en réparation du préjudice né de l'atteinte aux dispositions réglementaires,

Le TGI de Paris a constaté l'absence de remise d'un état des risques et condamné le bailleur à verser au preneur 6.930€ (soit 3% des loyers payés).

La cour d'appel a confirmé cette décision (**Paris, pôle 5, CH.3, 2 octobre 2013**)



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

##### DEFINITION:

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui comprend la **quantité d'énergie effectivement consommée** ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une **classification** en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique.

Il est accompagné de **recommandations destinées à améliorer cette performance** (article L134-1 du code de la construction et de l'habitation).



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique doit être **joint à des fins d'information du contrat de location lors de sa conclusion (article L134-3-1 du code de la construction et de l'habitation)**.

Tous les contrats de location sont concernés, y compris les baux commerciaux, à l'exception du contrat de bail rural et du contrat de location saisonnière.

**Tous les types de bâtiments** sont concernés à l'exception de ceux mentionnés à l'article R134-1 du CCH (construction provisoire, bâtiments d'une surface de moins de 50 m<sup>2</sup>, lieux de culte, etc.)



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

##### CARACTERISTIQUES

- ✓ Sa durée de validité est de dix ans (article R134-4-2 du CCH)
- ✓ Le classement DPE doit apparaître dans les annonces depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (article L134-4-3 du CCH)
- ✓ Le DPE doit être tenu à la disposition de tout candidat preneur qui en fait la demande (article L134-3 du CCH)
- ✓ Il est communiqué au preneur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 à L.271-6 du CCH: il doit être annexé au contrat de bail dans le diagnostic technique.
  - Pas d'obligation de l'annexer à l'occasion du renouvellement du bail
  - Obligation de le faire établir tous les dix ans



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

##### SANCTIONS

- ✓ La réglementation ne prévoit aucune sanction particulière à l'encontre du bailleur qui ne respecte pas son obligation d'informer le candidat preneur.
- ✓ De plus la loi précise que le preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique (**article L134-3-1 du code de la construction et de l'habitation**)



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

##### SANCTIONS

Toutefois, elle peut entraîner des **sanctions de droit commun** sur le plan civil;

- ✓ Mise en jeu de la **responsabilité contractuelle du bailleur** si le preneur subit un préjudice du fait de la non-communication du DPE ou du caractère erroné des informations qu'il contient (mais difficile de démontrer le lien de causalité **Paris, 22 mars 2012, n°10-14748**: « M. Y... et M.A... ne prouvent pas avoir subi un quelconque préjudice en raison de l'absence de diagnostic de performance énergétique »)
- ✓ Mise en cause de la **responsabilité délictuelle du diagnostiqueur** (Angers, 13 décembre 2011, n°10-02273: la faute du diagnostiqueur est ici établie par le fait d'une estimation des frais de chauffage à un montant annuel de 960€, montant très en deçà des frais annuels exposés par les vendeurs de l'ordre de 2.800€)



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

##### DEFINITION

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a introduit l'obligation d'insérer une annexe environnementale dans les baux portant sur des locaux professionnels à usage de bureaux ou de commerces d'une surface supérieure à 2000 m<sup>2</sup> conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

À partir du 14 juillet 2013, elle devient obligatoire **pour tous les baux en cours (article L125-9 du Code de l'environnement)**



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

CONTENU DÉCRET N°2011-2058 DU 30 DÉCEMBRE 2011, ARTICLES R137-1 À R137-3 DU CCH

Dans l'annexe environnementale , les parties doivent :

- ✓ Retranscrire les **informations que se doivent mutuellement bailleur et preneur,**
- ✓ Traduire **l'obligation faite à chaque partie de s'engager sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale des locaux.**



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

##### BAILLEUR ET PRENEUR DOIVENT RÉCIPROQUEMENT SE COMMUNIQUER DES INFORMATIONS

- ✓ Un descriptif des caractéristiques énergétiques des équipements et des systèmes des locaux loués (traitement des déchets, chauffage, refroidissement, ventilation, éclairage...),
- ✓ Leur **consommation** réelle d'eau et d'énergie,
- ✓ La quantité de **déchets** générée par le bâtiment.



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

##### BAILLEUR ET PRENEUR DOIVENT RÉCIPROQUEMENT SE COMMUNIQUER DES INFORMATIONS

- ✓ **Grande liberté** donnée aux bailleurs et preneurs dans la définition d'obligations réciproques plus ou moins précises et contraignantes.

Une fois l'échange d'informations opéré et annexé au bail, **l'article R.137-3 du CCH** impose que soit dressé par le bailleur et le preneur **un bilan de l'évolution des performances énergétiques et environnementales** des bâtiments et locaux loués.

Ce bilan doit être établi selon une périodicité convenue entre les parties puis leur servir de base pour s'engager sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments et locaux loués.



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

##### SANCTIONS

L'absence d'annexion au bail d'une annexe environnementale **n'est assortie d'aucune sanction spécifique** puisque l'obligation d'annexion ne repose pas sur le bailleur seul.

Sous cette réserve, les règles de **droit commun de la responsabilité** trouvent là aussi à s'appliquer : respect par les parties de leurs obligations.



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### L'ÉTAT DES LIEUX

Les parties ont l'obligation de rédiger un état des lieux d'entrée et de sortie, à chaque signature de bail, cession, ou restitution des locaux contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location.



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### L'ÉTAT DES LIEUX

##### AVANT PINEL:

Aucune disposition spécifique au statut des baux commerciaux. Il fallait donc se référer aux dispositions des articles 1730 et 1731 du Code civil:

**Aucune obligation légale d'établir un état des lieux n'incombait aux parties:**

- ✓ **Si un état des lieux avait été établi:** le preneur du local commercial devait le restituer dans l'état dans lequel il avait été loué, excepté ce qui avait péri ou avait été dégradé par la vétusté ou la force majeure (sauf disposition contraire).
- ✓ **En l'absence d'état des lieux:** le preneur du local commercial était présumé l'avoir reçu en bon état de réparations locatives et devait le rendre tel quel, sauf preuve contraire.

#### ▶ PRÉSOMPTION FAVORABLE AU BAILLEUR



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### L'ÉTAT DES LIEUX

NOUVEL ARTICLE L145-40-1 DU CODE DE COMMERCE:

Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. **L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.**

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire »

Désormais **les parties ont l'obligation de rédiger un état des lieux d'entrée et de sortie**, à chaque signature de bail, cession, ou restitution des locaux contradictoirement et amiablement par les parties, ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location.



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### L'ETAT DES LIEUX

On retrouve également l'insertion de cette obligation dans les dispositions concernant:

- ✓ **Le bail dérogatoire** (article L145-5 du code de commerce complété)
- ✓ **Le bail professionnel** (insertion d'un « article 57 B » suivant l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986)



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.2. LES ANNEXES OBLIGATOIRES

#### L'ÉTAT DES LIEUX

#### SANCTION EN CAS DE NON ÉTABLISSEMENT D'UN ÉTAT DES LIEUX (BAIL COMMERCIAL)\*

Suite de l'article de L145-40-1 du code de commerce

« le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil »

► Retour au droit commun de la preuve:

Article 1315 du code civil « celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver »

*\* on ne retrouve pas cette sanction dans les dispositions modifiées concernant le bail dérogatoire et le bail professionnel.*



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

1. La déclaration des sinistres indemnisés
2. Le diagnostic amiante
3. Le risque de pollution des sols
4. Le plan des locaux
5. La clef de répartition des charges
6. Le règlement de copropriété, règlement intérieur et notice d'utilisation de l'immeuble
7. Les modèles de garantie
8. Rapport technique d'un bureau d'étude
9. L'état des travaux



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.1. LA DECLARATION DES SINISTRES INDEMNISES

La déclaration des sinistres indemnisés vise à informer le locataire des sinistres ayant affecté le bien à la suite d'une catastrophe naturelle ou technologique reconnue comme telle.

- ✓ Cette information est visée **dans le bail ou annexée au contrat de bail** (circulaire du 27 mai 2005) *relative à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers-visée dans l'ESRIS*.



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.1. LA DECLARATION DES SINISTRES INDEMNISES

CHAMP D'APPLICATION (ARTICLE L.125-5 IV DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

- ✓ L'obligation d'information sur les sinistres s'applique aux **biens situés dans une commune ayant été déclarée au moins une fois en état de catastrophe naturelle ou technologique par arrêté interministériel.**
- ✓ Sont concernés **tous les sinistres ayant donné lieu à indemnisation au titre de la garantie contre les effets des catastrophes naturelles ou technologiques soit au profit du propriétaire bailleur, soit au profit d'un précédent propriétaire, dans la mesure où le bailleur a lui-même été informé du sinistre.**



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.1. LA DECLARATION DES SINISTRES INDEMNISES

##### SANCTIONS

En cas de non-respect des dispositions de l'article L.125-5 IV du code de l'environnement, le preneur peut poursuivre **la résolution du contrat** ou demander au juge **une diminution du prix**.



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.2. LE DIAGNOSTIC AMIANTE

##### PRESENTATION

- ✓ Interdiction d'utiliser l'amiante à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1997.
- ✓ Les obligations du propriétaire en matière d'amiante résultent du décret n°96-97 du 7 février 1996 codifié dans le code de la santé publique (C . **santé publ.**, Art R.1334-14 et s.)

Tout propriétaire de biens immobiliers (hors maison individuelles) dont le permis de construire est antérieur au 1<sup>er</sup> juillet 1997 a l'obligation de faire établir **un dossier technique amiante (DTA)**.



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.2. LE DIAGNOSTIC AMIANTE

Le DTA contient:

- ✓ Les rapports de repérage amiante;
- ✓ Toute information sur les mesures et travaux de retrait ou de confinement de l'amiante mis en œuvre;
- ✓ Les **recommandations générales de sécurité**;
- ✓ **Une fiche récapitulative** mentionnant la liste et la localisation des matériaux amiantés

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 le **périmètre du repérage** amiante a été élargi : **parties intérieures** la présence d'amiante doit désormais être recherchée dans les **éléments extérieurs** (toitures, bardages, façades).

Une classification des produits et matériaux a été créée : **liste A, B, et C.**



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.2. LE DIAGNOSTIC AMIANTE

##### DURÉE DE VALIDITÉ

- ✓ Si aucune trace d'amiante n'est détectée: **durée illimitée.**
- ✓ Si présence d'amiante: un nouveau contrôle doit être effectué dans les **3 ans** de la remise du rapport.



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.2. LE DIAGNOSTIC AMIANTE

##### SANCTION

L'absence d'établissement du dossier technique amiante par le propriétaire est sanctionnée par une amende de 5<sup>ème</sup> classe de 1500 €, portée à 7500 € si le propriétaire est une personne morale.

Le DTA doit être **annexé aux actes de cession** mais le législateur n'a **pas institué une telle obligation au profit des baux commerciaux.**



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.2. LE DIAGNOSTIC AMIANTE

Le bailleur est simplement tenu de mettre à disposition le DTA aux **occupants** de l'immeuble bâti et de leur communiquer la fiche récapitulative dans un délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour (**article R1334-29-5 du code de la santé publique**).

**Conseil :** En cas de présence d'amiante, il est recommandé d'annexer le DTA au bail commercial.



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.2. LE DIAGNOSTIC AMIANTE

- ✓ Le DTA n'est pas suffisant si le preneur envisage de réaliser des travaux:

**Civ. 3<sup>ème</sup>, 18 janvier 2018, n° 16-26011:** le bailleur, tenu d'une obligation de délivrance à l'égard du preneur, doit pendre en charge les travaux de désamiantage et ses conséquences alors même que le désamiantage n'a été rendu nécessaire que par les seuls travaux d'aménagement du preneur.

- ✓ On recommande, avant la signature du bail, de faire réaliser **un diagnostic amiante, dont l'établissement est obligatoire, avant travaux ou avant démolition** (DAAT-DAAD).
- ✓ Responsabilité du maître d'ouvrage des travaux / chef d'établissement à l'égard de la sécurité de ses salariés.



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.3. LE RISQUE DE POLLUTION DES SOLS

- ✓ La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 « *ALUR* » met à la charge de l'Etat une nouvelle obligation d'information en matière de sites et sols pollués
- ✓ Le bailleur se voit confier un rôle de relais des informations transmises par l'Etat. Il est tenu d'une nouvelle obligation d'information spéciale
- ✓ Les modalités de mise en œuvre de ces nouvelles dispositions (**article L125-6 et L125-7 du code de l'environnement**) ont été fixées par un décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015.



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.3. LE RISQUE DE POLLUTION DES SOLS

Création de deux nouveaux outils d'information élaborés par l'Etat en matière de sites et sols pollués

1° création de « secteur d'information sur les sols » (sis)

2° élaboration d'une « carte des anciens sites industriels et activités de service »



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.3. LE RISQUE DE POLLUTION DES SOLS

##### TERRAINS CONCERNES

1° Les SIS « comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement » (article L125-6 I du code de l'environnement).

➤ Le décret exclut des sis les terrains d'emprise des ICPE en exploitation.

Le ministère de l'écologie indique que la source principale pour la création des sis est la base de données BASOL. Il précise que d'autres sites pourront être concernés (ICPE du ministère de la défense, sites pollués aux pesticides, sites de l'agence nationale pour la gestion des déchets radioactifs,...)

2° Concernant « la carte des anciens sites industriels et activités de services » le décret prévoit que l'Etat y reporte les sites répertoriés dans la base de données BASIAS



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.3. LE RISQUE DE POLLUTION DES SOLS

##### OÙ TROUVER L'INFORMATION ?

1° Les SIS sont annexés au PLU ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale

✓ Le décret prévoit que les sis sont affichés pendant 1 mois dans chaque mairie et au siège de chaque EPIC compétent pour l'élaboration du document d'urbanisme

2° Le certificat d'urbanisme indique si le terrain est situé sur la « carte des anciens sites industriels et activités de service » ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance (article R.410-15-1 du code de l'urbanisme)

✓ Le décret modifie les dispositions du code de l'urbanisme relatives au certificat d'urbanisme qui devra désormais comporter ces informations



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.3. LE RISQUE DE POLLUTION DES SOLS

➤ A NOTER : les base de données BASOL et BASIAS sont accessibles sur internet :

[Http://basol.Developpement-durable.Gouv.Fr/](http://basol.Developpement-durable.Gouv.Fr/)

ET

[Http://basias.Brgm.Fr//](http://basias.Brgm.Fr//)



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.3. LE RISQUE DE POLLUTION DES SOLS

##### OBLIGATION D'INFORMATION SPÉCIALE DU BAILLEUR POUR LES TERRAINS SITUÉS EN SIS UNIQUEMENT

###### Article L.125-7 al du Code de l'environnement

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et l'article L.125-5, **lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.** Il communique les informations rendues publiques par l'état en application de l'article L125-6. **L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité** »

- ✓ Cette obligation d'information spéciale mise à la charge du bailleur vise à répercuter auprès du preneur les informations rendus publiques par l'état relatives à la pollution des sols.
- ✓ Pour rappel, l'ESRIS indique désormais si le terrain est situé en SIS.



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.3. LE RISQUE DE POLLUTION DES SOLS

##### SANCTION

- Sanction applicable au manquement du bailleur à son obligation d'information spéciale : **article L125-7 al 2 du Code de l'environnement.**
- ✓ Le preneur a la faculté de demander la **résolution du bail** ou une **réduction du loyer.**
- ✓ La mise en œuvre de ces sanctions spéciales est subordonnée à **la preuve, par le preneur, que la pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le bail.**
- ✓ Le délai de prescription est de **deux ans « à compter de la découverte de la pollution »** (formule source de contentieux).



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.4. LE PLAN DES LOCAUX

##### DEFINITION

- ✓ De préférence un plan métré.
- ✓ Utile notamment pour le calcul du loyer renouvelé.



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.5. LA CLE DE REPARTITION DES CHARGES

- Essentielle lorsque le bailleur appelle au preneur le remboursement des charges communes :

La loi Pinel prévoit:

- ✓ L'annexion à tout contrat de location d'un **inventaire précis des catégories de charges liées au bail** comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le preneur,
- ✓ La répartition des charges se fait en fonction de la « surface exploitée »,
- ✓ L'obligation pour le bailleur d'informer le preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.6. LE REGLEMENT DE COPROPRIETE - REGLEMENT INTERIEUR – NOTICE UTILISATION DE L'IMMEUBLE

- ✓ Ces documents contiennent parfois des dispositions contraignantes au regard des conditions d'exploitation. (Destinations, conditions d'exercice, horaires d'ouverture).
- ✓ L'absence de communication du règlement de copropriété dont les dispositions rendent impossible l'exploitation de l'activité du preneur constitue un manquement grave au bailleur à son obligation de délivrance entraînant la résiliation du bail aux torts du bailleur (CA Paris, 30 juin 2010, n°08-23647).
- ✓ Le règlement de copropriété peut limiter la destination contractuelle des locaux commerciaux loués : un bailleur ne peut pas donner à bail des locaux pour une destination commerciale qui serait contraire au règlement de copropriété (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 18 septembre 2013, n°12-23602)



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.7. LES MODELES DE GARANTIE

##### CAUTIONNEMENT ET GARANTIE À PREMIÈRE DEMANDE

- ✓ Annexer un modèle évitera d'inutiles discussions sur les termes de cette garantie lorsqu'il conviendra que celle-ci soit mise en place.



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.8. RAPPORT TECHNIQUE D'UN BUREAU D'ETUDE

- ✓ Documentation technique sur **l'état des équipements, installations, système de sécurité incendie, capacité d'effectif**, afin de s'assurer de la compatibilité de sa future exploitation avec l'état des locaux loués.



## III. PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION

### 3.3. LES AUTRES DOCUMENTS OU INFORMATIONS OBLIGATOIRES / UTILES

#### 3.3.9. ETAT DES TRAVAUX

Article L145-40-2 alinéa 2 du Code de commerce

« Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, la bailleur communique à chaque locataire :

- ✓ Un **état prévisionnel** des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel;
- ✓ Un **état récapitulatif** des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût »



## IV. LA DUREE INITIALE DU BAIL / EXPIRATION

### 4.1. LE BAIL COMMERCIAL

**9 ans: article L.145-4 du code de commerce**

Les parties ont toutefois le droit de résilier le bail à l'expiration d'une période **triennale** dans certaines conditions:

- ✓ **Le preneur** dispose d'une faculté discrétionnaire sauf bail ferme (A)
- ✓ **Le bailleur** doit préciser les motifs : construire, reconstruire, surélever l'immeuble, etc. ... L145-4 alinéa 3 (B)

Mais le bail peut également faire l'objet d'une résiliation (C)

Enfin, à défaut de congé, le bail expiré se prolonge (D)



## IV. LA DUREE INITIALE DU BAIL / EXPIRATION

### 4.1. LE BAIL COMMERCIAL

#### LES BAUX DITS « FERMES »

Avant Pinel : 3/6/9 ans sauf mention contraire

Loi Pinel: modification de l'article L145-4 du code de commerce

Bailleurs et preneurs ne peuvent conclure un bail ferme que dans les cas suivants:

- ✓ Si la durée conventionnelle du bail est supérieure à 9 ans.
- ✓ Si le bail porte sur les locaux dit « monovalents » bail de locaux construits en vue d'une seule utilisation (cinémas , hôtels, cliniques...).
- ✓ Si le bail porte sur des locaux à usage exclusif de bureaux.
- ✓ Si le bail porte sur des locaux à usage de stockage mentionné au 3° du III de l'article 231 ter du code général des impôts.

Autre exception légale : les résidences de tourisme (art. L145-7-1 du c. com)



## IV. LA DUREE INITIALE DU BAIL / EXPIRATION

### 4.1. LE BAIL COMMERCIAL

#### LES BAUX DITS « FERMES »

#### Comment s'applique cette disposition dans le temps ?

L'article L145-4 du Code de commerce s'appliquerait aux baux en cours en ce compris ceux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi Pinel...

(Réponse ministérielle du 31 mai 2016 n° 93154)

**Civ. 3<sup>ème</sup>, 9 février 2017, n° 16-10.350** : l'article L.145-7-1 du code de commerce à propos des résidences de tourisme, qui prévoit une période ferme de 9 ans, issu de la loi du 22 juillet 2009 n° 2009-888 de développement et de modernisation de services touristiques s'applique aux baux en cours. Cet article a été jugé conforme à la constitution (**Civ. 3<sup>ème</sup>, 16 mars 2017, QPC, n° 16-40.253**)

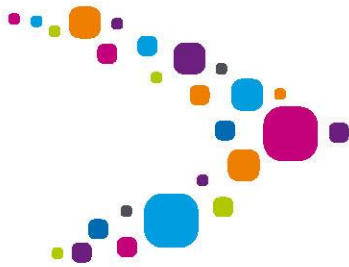


## IV. LA DUREE INITIALE DU BAIL / EXPIRATION

### 4.1. LE BAIL COMMERCIAL

#### FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE DU PRENEUR

**Congé** à délivrer par acte d'huissier ou par LRAR au moins **6 mois avant** la date d'expiration du bail (avant chaque échéance triennale) ou à tout moment en cours de la tacite prolongation du bail (**article L.145-4 du code de commerce modifié par la loi Macron du 6 août 2015**)



## IV. LA DUREE INITIALE DU BAIL / EXPIRATION

### 4.1. LE BAIL COMMERCIAL

#### FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE DU BAILLEUR

Aux termes de l'**article L.145-4, alinéa 2, du code de commerce**, le bailleur a la même faculté de résiliation anticipée dans les hypothèses rarissimes en pratique.

Cause du congé:

- ✓ Construire,
- ✓ Reconstruire, surélever l'immeuble,
- ✓ Réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage,
- ✓ 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 (**L. 145-4 alinéa 3 du code de commerce**).

Le bailleur qui a donné congé pour une échéance triennale peut revenir sur sa décision et exercer le droit de repentir (**L. 145-58 du code de commerce**).



## IV. LA DUREE INITIALE DU BAIL / EXPIRATION

### 4.1. LE BAIL COMMERCIAL

#### RESILITION DU BAIL

Art. 1224 du Code civil

« La résolution résulte soit de l'application d'une clause soit, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice »



## IV. LA DUREE INITIALE DU BAIL / EXPIRATION

### 4.1. LE BAIL COMMERCIAL

#### LA CLAUSE RESOLUTOIRE : LE PRINCIPE

La résiliation automatique ou « de plein droit » est celle qui résulte d'une clause résolutoire ou clause de résiliation de plein droit, insérée dans le contrat de bail commercial.

Régie par l'article **L. 145-41 du code de commerce**, la clause résolutoire est un mécanisme qui permet d'obtenir la résiliation d'un contrat de bail commercial en cas de manquement contractuel du preneur après délivrance d'une mise en demeure restée infructueuse dans le délai **d'un mois**. L'action doit donc être déclarée irrecevable si elle intentée avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant le commandement de payer (**Lyon, 30 mai 2017, n° 16/08609**).

Seul un manquement à une stipulation expresse du bail (interdiction ou obligation) justifie la mise en œuvre d'une clause résolutoire. Le juge n'a pas à apprécier la gravité du manquement contractuel sanctionné par la clause résolutoire (**Civ. 3<sup>ème</sup>, 5 octobre 2017, n° 15-25.018**).

Si la clause prévoit la mise en œuvre de la clause résolutoire pour le défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, le défaut de remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne peut être sanctionné par le jeu de la clause résolutoire puisque cette obligation n'y figure pas (**Nîmes, 12 janv. 2017, n°15/04597**).



## IV. LA DUREE INITIALE DU BAIL / EXPIRATION

### 4.1. LE BAIL COMMERCIAL

- ✓ **ATTENTION: l'article L.145-41, alinéa 2, du code de commerce** autorise le juge à accorder des délais au preneur, et par conséquent à suspendre les effets de la clause résolutoire, quel que soit le manquement reproché (délai de grâce).
- ✓ Le délai de grâce est le report du terme d'une dette ou l'échelonnement des échéances.
- ✓ A compter de la date d'acquisition de la clause résolutoire, le bail est résilié, le locataire peut être expulsé et n'est plus tenu au paiement des loyers mais est redevable, le cas échéant, d'une indemnité d'occupation.



## IV. LA DUREE INITIALE DU BAIL / EXPIRATION

### 4.1. LE BAIL COMMERCIAL

#### LA RESOLUTION JUDICIAIRE (HORS CLAUSE RESOLUTOIRE)

Le contrat de bail commercial, comme tout contrat synallagmatique, contient une condition résolutoire sous-entendue en application du nouvel article 1225 du code civil (ancien Article 1184 du code civil)

Aussi en cas de manquement contractuel, chacune des parties peut demander en justice la résolution du contrat, le juge, en l'occurrence le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, étant libre de la prononcer selon la gravité du manquement invoqué.



## IV. LA DUREE INITIALE DU BAIL / EXPIRATION

### 4.1. LE BAIL COMMERCIAL

Attention, qu'il s'agisse d'une résiliation judiciaire ou de l'acquisition de la clause résolutoire, l'article L143-2 du code de commerce **fait obligation au propriétaire qui poursuit la résiliation du bail de notifier sa demande aux créanciers inscrits** sur le fonds au moins un mois à l'avance.

Toutefois, seuls les créanciers inscrits peuvent se prévaloir de l'inopposabilité de la résiliation à leur égard, le preneur ne pouvait, quant à lui, soulever le défaut de notification (Lyon, 26 janv. 2017, n°14/08721).



## IV. LA DUREE INITIALE DU BAIL / EXPIRATION

### 4.1. LE BAIL COMMERCIAL

#### EXPIRATION DU BAIL COMMERCIAL :

Article L145-9 du Code de commerce:

Si aucune partie ne prend l'initiative du renouvellement (et en l'absence de clause de renouvellement automatique), le bail se **prolonge tacitement** pendant une durée indéterminée jusqu'à ce qu'il y soit mis fin par congé ou que le bail soit renouvelé.



## IV. LA DUREE INITIALE DU BAIL / EXPIRATION

### 4.2. LE BAIL DEROGATOIRE : L 145-5 DU CODE DE COMMERCE

Il est conclu lors de l'entrée du preneur dans les locaux et n'est pas soumis au statut des baux commerciaux à raison de sa courte durée.

**Le régime du bail dérogatoire a été modifié par la loi Pinel du 18 juin 2014**

- ✓ Avant: à condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à 2 ans.
- ✓ Après Pinel (entrée en vigueur 1<sup>er</sup> septembre 2014): la durée du bail ou des baux dérogatoires successifs est portée à un maximum et total de 3 ans.

A l'expiration de sa durée, un moratoire d'un mois est laissé au preneur afin de quitter les lieux, et au bailleur afin de faire sommation au preneur de partir, et ce, avant qu'un bail commercial ne prenne naissance entre les parties.



## IV. LA DUREE INITIALE DU BAIL / EXPIRATION

### 4.2. LE BAIL DEROGATOIRE : L 145-5 DU CODE DE COMMERCE

#### SUITE EN CAS DE PRENEUR LAISSÉ EN POSSESSION:

Dès lors que les conditions sont réunies, le statut des baux commerciaux s'applique de manière automatique au contrat de bail **dès le lendemain de l'expiration du bail dérogatoire.**

Le bailleur et le preneur peuvent intenter **une action en requalification** pour pouvoir accéder au bénéfice du statut (prescription 2 ans)

Effets sur le loyer: les parties sont libres de convenir des clauses et conditions relatives au montant du loyer et à son éventuelle réévaluation. A défaut d'accord amiable entre les parties, le loyer sera fixé judiciairement au montant de la valeur locative.



## IV. LA DUREE INITIALE DU BAIL / EXPIRATION

### 4.3. CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

#### ✓ Avant Pinel :

La « *convention d'occupation précaire* » est une création de la pratique.

Jusqu'alors, elle n'avait pas de définition légale, elle était définie par la jurisprudence en ces termes :

« la convention d'occupation précaire se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances exceptionnelles et pour une durée dont le terme est marqué par d'autres causes que la seule volonté des parties » (**civ. 3<sup>ème</sup> 19 novembre 2003, n°2-15887**)

#### ✓ Nouvel article L145-5 du code de commerce :

« N'est pas soumise au présent chapitre la convention d'occupation précaire qui se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties ».



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.1. CONDITIONS DU BENEFICE AU RENOUVELLEMENT

Le droit au renouvellement du preneur est **d'ordre public**.

Les clauses faisant échec au droit au renouvellement sont **réputées non écrites** en vertu de l'article L.145-15 du code de commerce.

Constituent des atteintes indirectes au droit au renouvellement les clauses portant, par exemple, renonciation du preneur à percevoir une indemnité d'éviction.



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.1. CONDITIONS DU BENEFICE AU RENOUVELLEMENT

Le renouvellement du bail s'opère en principe **aux mêmes clauses et conditions** que le bail expiré, sauf pour le montant du loyer.

Quid pour la durée du bail renouvelé ?

- ✓ **Lorsque le bail initial a été conclu pour une durée supérieure à 9 ans**, la durée du bail renouvelé est de 9 ans, sauf accord des parties lors du renouvellement pour une durée plus longue (**civ. 3<sup>ème</sup>, 2 octobre 2002, n° 01-02.781** et récemment **Paris, 30 sept 2016 n°2016/020394**).
- ✓ Civ. 3<sup>ème</sup> 16 mars 2017, n° 15-27.920 : forme du consentement à une durée supérieure a 9 ans (la renonciation tacite n'est pas retenue).



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.1. CONDITIONS DU BENEFICE AU RENOUVELLEMENT

Pour avoir droit au renouvellement de son bail, le preneur doit répondre aux conditions **cumulatives** suivantes:

- ✓ Il doit être propriétaire du fonds de commerce
- ✓ Le fonds doit avoir été exploité au moins pendant les 3 dernières années
- ✓ Le preneur doit répondre aux **conditions générales** d'application du statut (voir partie 1 – statut des baux commerciaux) et notamment être immatriculé

La loi Pinel a supprimé la condition relative à la nationalité du preneur



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.2. PROPRIETE DU FONDS DE COMMERCE

Le bénéfice du statut et du droit au renouvellement est réservé au preneur qui est à la fois titulaire du bail et propriétaire du fonds de commerce (**L.145-8 du code de commerce**)

#### ✓ Cas de la location gérance:

Lorsque le preneur met son fonds en location-gérance, il en conserve la propriété et il bénéficie du droit au renouvellement même s'il n'exploite pas personnellement et n'est pas immatriculé au RCS (à condition que la location gérance soit régulière) : **L.145-1, II du code de commerce.**

Le locataire-gérant ne bénéficie pas du statut.



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.3. EXPLOITATION EFFECTIVE DU FONDS

L'exploitation effective s'entend de l'exploitation réelle, régulière et conforme à la destination prévue au bail

✓ Durée de l'exploitation effective:

Au cours des trois dernières années précédant le renouvellement (L.145-8 du code de commerce) sauf motifs légitimes.



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.4. RESPECT DES CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

##### Rappel:

Pour bénéficier du statut des baux commerciaux il faut:

- ✓ Un contrat de bail
- ✓ Portant sur un immeuble ou un local
- ✓ Dans lequel est exploité un fonds commercial, industriel ou artisanal
- ✓ Un preneur immatriculé au RCS ou au registre des métiers



## V. RENOUELEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUELEMENT DU BAIL

#### 5.1.4. RESPECT DES CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

Pour bénéficier du renouvellement, le preneur doit être immatriculé pour les activités autorisées au titre de bail, à défaut il perd son droit à renouvellement (**civ.3<sup>ème</sup> 22 septembre 2016 n°15-18456**) – **jurisprudence sévère**

Le moment de l'immatriculation du preneur peut être une source de litige. L'immatriculation doit être **effective**:

- ✓ **A la date de délivrance du congé: civ.3<sup>ème</sup>, 14 avril 2016, n°15-14275** « qu'en statuant ainsi, alors que le preneur ne peut bénéficier du statut des baux commerciaux qu'à la condition de justifier, à la date de la délivrance du congé, de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés »
  
- ✓ **A la date d'effet du congé**

**Civ. 3<sup>ème</sup>, 20 octobre 2016, n° 14-28.904** : l'apport du droit au bail dans le capital d'une société créée par le preneur et immatriculé au RCS est opposable au bailleur. Dès lors, ladite société, est réputée bénéficiaire du bail commercial et le congé délivré au preneur initial n'est pas valable.



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.5. MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT

Le **renouvellement du bail** peut s'opérer dans les conditions suivantes:

- ✓ A. Renouvellement à l'initiative du bailleur
- ✓ B. Demande de renouvellement du preneur
- ✓ C. Clause de renouvellement automatique
- ✓ D. Droit de repentir



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.5. MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT

##### A. RENOUVELLEMENT A L'INITIATIVE DU BAILLEUR

###### ✓ Quand ?

Au moins **six mois** avant la date d'expiration du bail commercial, le bailleur peut délivrer au preneur un congé portant ou non offre de renouvellement ou, à défaut de demande de renouvellement, à tout moment pendant la période de tacite prolongation du bail (**article L145-9 du code de commerce**).

###### ✓ Nouveau loyer ?

L'offre de renouvellement peut comporter le nouveau montant du loyer.

###### ✓ Quelle prise d'effet ?

Le congé donné au moins 6 mois avant la date d'expiration du bail prend effet à cette date alors que le congé qui est donné moins de 6 mois avant le terme du bail prend effet postérieurement à la date d'expiration du bail, soit en cours de tacite prolongation.



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.5. MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT

##### A. RENOUVELLEMENT A L'INITIATIVE DU BAILLEUR

- ✓ Le preneur est libre d'accepter / refuser le renouvellement et / ou de refuser le montant de loyer proposé.

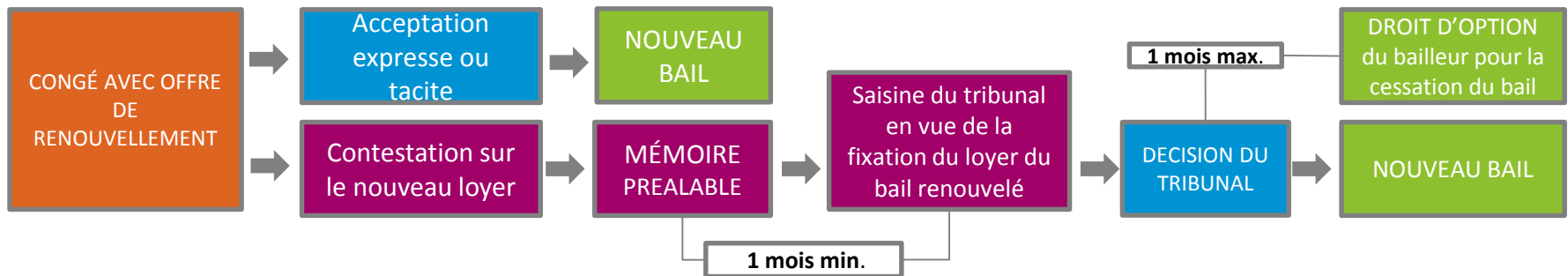


## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.5. MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT

##### A. RENOUVELLEMENT A L'INITIATIVE DU BAILLEUR





## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.5. MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT

##### B. DEMANDE EN RENOUVELLEMENT DU PRENEUR

S'il n'a pas reçu de congé du bailleur, le preneur peut formuler une demande de renouvellement par acte d'huissier ou par LRAR dans **les 6 mois précédant** la date d'expiration du bail ou à tout moment en cours de la tacite prolongation du bail (**article L.145-10 du code de commerce modifié par la loi Macron du 6 août 2015**).

Le bailleur doit formuler sa réponse dans un délai de **3 mois** à compter de la réception:

- ✓ Le bailleur peut accepter la demande de renouvellement (et accepter ou non le prix du loyer de renouvellement proposé)
- ✓ Le bailleur peut refuser le renouvellement. Dans ce cas, l'acte d'huissier notifiant le refus de renouvellement doit, sous peine de nullité, « indiquer que le locataire peut le contester ou demander le paiement d'une indemnité d'éviction, en saisissant le tribunal, dans un délai de 2 ans »

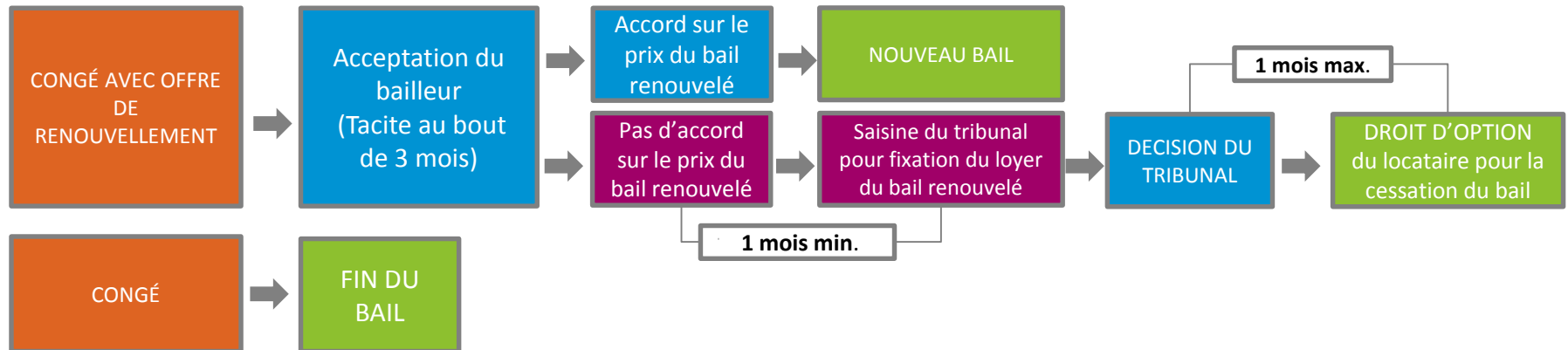


# V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

## 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

### 5.1.5. MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT

#### B. DEMANDE EN RENOUVELLEMENT DU PRENEUR





## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.5. MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT

#### C. LE FORMALISME DES CONGES

##### ETAPE 1 – LA LOI PINEL

- ✓ **Avant la loi Pinel**, la jurisprudence (sur le fondement de l'article L.145-9 du code de commerce) considérait que le congé ne pouvait être délivré QUE par acte d'huissier (nonobstant toute stipulation contraire dans le bail).
- ✓ Responsabilité du bailleur professionnel : **Civ 3<sup>ème</sup>, 15 dec 2016, n°15-23529**: en cas de congé irrégulièrement délivré par le preneur, le bailleur professionnel est tenu de payer des dommages et intérêts équivalents s'il n'a pas informé le preneur de l'irrégularité du congé donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception alors qu'une régularisation était possible.



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.5. MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT

##### C. LE FORMALISME DES CONGES

#### ETAPE 1 – LA LOI PINEL

- ✓ **La loi Pinel** a permis au **congé** délivré par le bailleur d’être donné par acte d’huissier **ou par LRAR** (nouvel article L.145-9 du code de commerce).
- ✓ En revanche, **la demande de renouvellement (et la réponse du bailleur)** suivant l’article L145-10 du code de commerce se faisait toujours par acte d’huissier.
- ✓ Le décret Pinel du 3 novembre 2014 a précisé que la date à prendre en compte pour le congé donné par LRAR était celle de la **première présentation de la lettre** (article R.145-1-1 du code de commerce, ancien)
- ✓ Entrée en vigueur: aux contrats en cours à la date de publication du décret Pinel, soit le 5 novembre 2014



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.5. MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT

##### C. LE FORMALISME DES CONGES

#### ETAPE 2 – LA LOI MACRON 2015-990 DU 6 AOUT 2015

- ✓ Nouveaux articles L145-4 et L.145-9 du code de commerce : **le congé délivré par le bailleur doit l’être par acte extrajudiciaire**
- ✓ Nouvel article L.145-4 du code de commerce : **le congé délivré par le preneur peut être donné par acte extrajudiciaire ou par LRAR**
- ✓ Nouvel article L.145-10 du code de commerce : **la demande de renouvellement peut être faite par acte extrajudiciaire ou par LRAR et la réponse du bailleur doit être faite par acte extrajudiciaire**

Problème: R.145-1-1 du code de commerce (première présentation) n’est plus visé....

Entre en vigueur: le lendemain de la publication de la loi Macron, 8 août 2015



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.5. MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT

##### C. LE FORMALISME DES CONGES

#### ETAPE 3 – DECRET N°2016-296 DU 11 MARS 2016

- ✓ Suppression de l'article R.145-1-1 du code de commerce
- ✓ Nouvel article L.145-38 du code de commerce pour le recours à la LRAR :  
« Art. R. 145-38 – Lorsqu'en application des articles L.145-4, L.145-10, L.145-12, L.145-18, L.145-19, L.145-47, L.145-49 et L.145-55, une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre.  
Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire. »

Entrée en vigueur : 13 mars 2016



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.5. MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT

##### C. LE FORMALISME DES CONGES

Il faut distinguer selon que l'on se place du côté de l'expéditeur ou du destinataire de la LRAR:

- ✓ **A l'égard de l'expéditeur, la date de notification à prendre en compte est celle de l'expédition de la lettre.** Actes concernés : demande de renouvellement et sa date d'effet (L145-10 et L145-12), délai du preneur pour accepter le local de remplacement (L145-18), droit de priorité du preneur en cas de reconstruction de l'immeuble (L.145-19), renonciation du preneur à la demande de déspecialisation (L.145-55)
- ✓ **À l'égard du destinataire, la date de notification à prendre en compte est celle de la première présentation de la lettre.** Actes concernés : congé délivré par le preneur (L.145-4), droit de repentir du bailleur (L.145-12), demande de déspecialisation partielle (L.145-47), ou plénière (L.145-49).



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.5. MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT

##### C. LE FORMALISME DES CONGES

L'article L145-38 prévoit qu'à défaut de présentation de la LRAR, la démarche doit être réitérée par acte d'huissier.

✓ Celui qui effectue la démarche peut donc être hors délai ...

**Conseil : préférer l'acte d'huissier** (à noter : nouvelle compétence territoriale des huissiers depuis un décret n° 2016-1875 du 26 décembre 2016)



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.5. MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT

##### C. LE FORMALISME DES CONGES

Exemples de difficultés:

Il a été jugé que le congé, qu'il émane du bailleur ou du preneur est un **acte unilatéral** qui produit effet sans avoir à être accepté par son destinataire. Il met donc fin au bail de manière irrévocable et il ne peut donc être rétracté par son auteur sans l'accord explicite de son destinataire (Civ.3<sup>ème</sup>, 27 juin 1984: JCP G 1984, II, 20198)

La jurisprudence se montre sévère à l'égard des erreurs commises (Civ, 3<sup>ème</sup>, 5 juin 2013, n°12-12.065)

Il a été jugé récemment qu'un huissier ayant délivré (par erreur) un congé au lieu d'une demande de renouvellement ne peut pas revenir sur le congé en signifiant au bailleur en question une demande de renouvellement du bail « annulant et remplaçant » le congé délivré par erreur.



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.5. MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT

##### D. CONGE DES AYANTS-DROITS D'UN PRENEUR DECEDE

La loi Pinel à modifié l'article **L.145-4 du code de commerce**.

Désormais les ayants droits d'un preneur décédé peuvent donner congé de façon anticipée, à compter du décès (avant Pinel : pas de résiliation du bail en cas de décès du preneur, les ayants droits devaient attendre la fin de la période triennale).

- ✓ **Le régime du congé délivré par le preneur souhaitant bénéficier de ses droits à la retraite est étendu aux ayants droits du preneur décédé, qui auront donc la faculté de donner congé de façon anticipée, à compter du décès du preneur.**



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.5. MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT

##### E. DROIT D'OPTION

Le droit d'option (article L145-57 du code de commerce) peut être exercé par les deux parties :

- ✓ Droit pour le **baillieur qui avait initialement offert le renouvellement de le refuser** ensuite.
- ✓ Droit pour le **preneur qui avait accepté ou demandé le renouvellement d'y renoncer**.



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.1. RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### 5.1.5. MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT

##### E. DROIT D'OPTION

Conditions du droit d'option:

- ✓ Le droit d'option peut être exercé tant que les parties n'ont pas trouvé d'accord sur le montant du loyer du bail renouvelé, tant que l'action n'est pas prescrite et **au plus tard dans le mois qui suit la signification de la décision définitive.**

En cas d'appel, c'est la signification de l'arrêt d'appel qui fait courir le délai d'un mois (Civ.3<sup>ème</sup>, 11 décembre 2013, n°12-29.020).

L'action en rétractation de l'offre de renouvellement du bail commercial pour motif grave et légitime se prescrit par deux ans à compter du jour où le bailleur a eu connaissance de l'infraction qui fonde son refus (Civ. 3<sup>ème</sup>, 9 novembre 2017, n°16-23.120)

- ✓ Aucune condition de forme
- ✓ Option irrévocable



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.2. FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ

#### 5.2.1. PRINCIPE : FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ À LA VALEUR LOCATIVE (DÉPLAFONNÉE)

ENJEUX:

PLAFONNEMENT OU DÉPLAFONNEMENT ?

SI DÉPLAFONNEMENT – LISSAGE 10% ?

L.145-33 du code de commerce : le loyer des baux renouvelés doit correspondre à la valeur locative, appréciée selon :

- ✓ Les **caractéristiques du local** considéré
- ✓ La **destination** des lieux
- ✓ Les **obligations** respectives des parties
- ✓ Les **facteurs locaux de commercialité**
- ✓ Les **prix pratiqués** dans le voisinage



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.2. FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ

#### 5.2.1. PRINCIPE : FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ À LA VALEUR LOCATIVE (DÉPLAFONNÉE)

##### A. DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

###### Superficie

- ✓ Référence à la surface suivant la pondération (charte de l'expertise)
- ✓ Lorsque les parties sont d'accord dans leurs mémoires sur la surface pondérée et que le juge constate dans sa décision l'accord des parties sur cette surface, il s'agit d'une décision consacrant un contrat judiciaire qui n'est pas susceptible d'appel (civ.3<sup>ème</sup>, 25 fév. 2016, n°14-26.905)



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.2. FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ

#### 5.2.1. PRINCIPE : FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ À LA VALEUR LOCATIVE (DÉPLAFONNÉE)

##### A. DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

##### B. ÉLÉMENTS DE RÉFÉRENCE

**Paris 16 sept 2016, n°14/13401:** l'expert ne doit pas tenir compte des loyers du voisinage dits « décapitalisés »

La valeur locative est à apprécier uniquement au regard des valeurs locatives unitaires qui se dégagent des loyers périodiques et non en tenant compte de celles issues de l'amortissement des droits d'entrée ou des prix de cession (versés au cédant et non au bailleur), et ce notamment pour des emplacements de hautes commercialité pour lesquels la valeur du droit au bail qui est payée peut inclure d'autres éléments de valeur d'opportunité ou de stratégie de développement, de sorte que le droit au bail qui est acquitté n'a pas la qualité de complément de loyer ». Cette jurisprudence a été réitérée (**Paris, 30 set. 2016, n° 14/15238**)

##### C. ABATTEMENTS ET MAJORATIONS:

L'article R.145-35 permet de transférer sur le locataire l'impôt foncier : charge exorbitante ?

La majorité de la doctrine répond par l'affirmative. Toutefois, un jugement contraire a été rendu (**TGI Paris 5 juil. 2016, n°14/03319**), selon lequel il n'y a pas lieu de déduire le montant de la taxe foncière de la valeur locative.



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.2. FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ

#### 5.2.2. EXCEPTION : LOYER RENOUVELÉ SUIVANT LA VARIATION DE L'INDICE (PLAFONNÉE)

L145-34 du code de commerce :

« **A moins d'une modification notable des éléments mentionnés au 1° à 4° de l'article L145-33** (caractéristiques du local considéré; destination des lieux; obligations respectives des parties, facteurs locaux de commercialité), **le taux de variation du loyer** applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si la durée n'est pas supérieure à neuf ans, **ne peut excéder la variation**, intervenu depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, **de l'indice** national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'il sont applicables, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (...) »



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.2. FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ

#### 5.2.3. MOTIFS DE DEPLAFONNEMENT:

L'éventuelle modification notable des éléments mentionnées aux 1° à 4° de l'article L145-33 du code de commerce

- ✓ Les caractéristiques du local considéré
- ✓ La destination des lieux
- ✓ Les obligations respectives des parties
- ✓ Les facteurs locaux de commercialité



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.2. FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ

#### 5.2.3. MOTIFS DE DEPLAFONNEMENT:

##### ✓ La modification notable des caractéristiques du local

Les travaux effectués par le locataire qui affectent la distribution des locaux en étendant les surfaces réservées à la réception de la clientèle en développant les surfaces de bureau, en facilitant l'accès aux caves en sous-sol et en créant des doubles sanitaires et une cuisine constituent des modifications notables des caractéristiques du local justifiant le déplafonnement (Civ.3<sup>ème</sup>, 31 mars 2016, n°15-12.356).

##### ✓ La modification notable de la destination



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.2. FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ

#### 5.2.3. MOTIFS DE DEPLAFONNEMENT:

- ✓ **La modification notable des obligations respectives des parties**
- **Civ. 3<sup>ème</sup>, 26 mai 2016, n°15-13944** : les travaux réalisés aux seuls frais du preneur sans participation du bailleur, s'ils ne peuvent justifier le déplafonnement du loyer à l'occasion du premier renouvellement qui leur fait suite, peuvent le justifier à l'occasion du second.
- **Civ. 3<sup>ème</sup>, 1<sup>er</sup> décembre 2016, n°15-19304 et 15-19773** : prise en compte des conditions dans lesquelles a été fixé le loyer initial, cas de l'existence de relations familiales entre le bailleur et le preneur ayant justifié la fixation du loyer dans des conditions particulières, relations qui n'existent plus lors du renouvellement.
- **Civ. 3<sup>ème</sup>, 15 février 2018, n°17-11866**: accord des parties en cours de bail pour la modification du loyer suite à une procédure de révision.



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.2. FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ

#### 5.2.3. MOTIFS DE DEPLAFONNEMENT:

- ✓ **Modification notable des « facteurs locaux de commercialité »**
  - L'importance de la ville, du quartier ou de la rue ou le commerce est situé
  - Le lieu de son implantation
  - La répartition des activités dans le voisinage
  - Les moyens de transport
  - L'attrait particulier de l'emplacement pour l'activité
  - Les modifications durables ou provisoires de ces éléments

Le juge ne peut pas se contenter de considérer que la modification notable des facteurs de commercialité a « nécessairement » une **incidence** sur l'activité du commerce (**civ. 3ème, 14 septembre 2017, n°16-19.409**)

La Cour de cassation a considéré que la modification des facteurs locaux de commercialité devait présenter un **intérêt** pour le commerce considéré (**civ. 3ème, 7 avril 2014, pourvoi n° 02-17946**)



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.2. FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ

#### 5.2.3. MOTIFS DE DEPLAFONNEMENT:

✓ **Autres motifs:**

○ **En raison de la durée du bail**

Pour les baux dont la durée contractuelle a été conclue pour plus de neuf ans ou dont la durée effective a été supérieure à douze ans.

○ **En raison du type de bien loué**

Pour les baux portant sur les terrains nus, des locaux monovalents, (cliniques, cinémas, salles de spectacle ...), des locaux à usage exclusif de bureaux...

○ **En raison d'une disposition contractuelle en ce sens**

Les dispositions n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent opter pour un déplafonnement du loyer renouvelé.



## V. RENOUELEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.2. FIXATION DU LOYER RENOUELE

#### 5.2.3. LISSAGE

##### A. SUPPRESSION DE L'ICC COMME INDICE DE REFERENCE

**La loi Pinel supprime la référence à L'ICC** (indice du coût de la construction), jugé trop fluctuant. Pour calculer le loyer renouvelé plafonné, il faudra désormais prendre en compte l'ILC ou l'ILAT (article L145-34 sur le renouvellement modifié)

Cette mesure s'applique aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014.

**Attention:** Cet indice a été supprimé pour les révisions et renouvellements mais pas pour les indexations : le code monétaire et financier maintient la référence à l'ICC comme indice en lien avec les baux commerciaux



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.2. FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ

#### 5.2.3. LISSAGE

##### B. LISSAGE À 10% AN DU DÉPLAFONNEMENT DU LOYER RENOUVELÉ

##### Article L. 145-34 du code de commerce modifié:

« En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L.145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, **la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente .»**

2 cas visés uniquement : modification notable (...) et la durée du bail.



## V. RENOUELEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.2. FIXATION DU LOYER RENOUELÉ

#### 5.2.3. LISSAGE

##### B. LISSAGE À 10% AN DU DÉPLAFONNEMENT DU LOYER RENOUELÉ

- ✓ Ces dispositions impliquent de **plafonner le déplafonnement du montant des loyers** en lissant l'évolution à la hausse des loyers dans **une limite de 10% par an** maximum du dernier loyer acquitté.
- ✓ Le lissage s'appliquera tous les ans jusqu'à ce que l'intégralité de l'augmentation soit intégrée dans le loyer.
- ✓ Cette mesure s'applique aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014.



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.2. FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ

#### 5.2.3. LISSAGE

##### B. LISSAGE À 10% AN DU DÉPLAFONNEMENT DU LOYER RENOUVELÉ

#### **Application en pratique du lissage de 10%**

**Civ. 3<sup>ÈME</sup>, 9 mars 2018, n°17-70040 (avis)** : Le lissage de 10% est un dispositif distinctif de la fixation du loyer renouvelé car ce n'est qu'un étalement de la hausse du loyer résultant du déplafonnement sans affecter la valeur locative, il revient alors aux parties et non au juge de fixer les paliers.

Et à noter: l'étalement n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent convenir de ne pas l'appliquer si elles le souhaitent.



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.2. FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ

#### 5.2.4. PROCÉDURE DE FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELÉ

##### A. LES PRÉALABLES DE LA PROCÉDURE

Si le bail prévoit une clause de médiation obligatoire avant l'introduction de toute instance, elle doit impérativement être respectée sous peine d'irrecevabilité de la procédure; la mise en œuvre de la clause de médiation n'est pas susceptible d'être régularisée en cours d'instance (**civ. 3<sup>ème</sup> , 6 octobre 2016, n°15-17989**).

La saisine de la commission départementale de conciliation mais qui n'est pas un préalable obligatoire (**civ. 3<sup>ème</sup> , 3 févr. 1993, pourvoi n°90-21346**)



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.2. FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ

#### 5.2.4. PROCÉDURE DE FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELÉ

##### B. LE MÉMOIRE PRÉALABLE

L'article R. 145-23, alinéa du 1<sup>ER</sup> du Code de commerce précise qu'« il est statué sur mémoire »

Contenu du mémoire (article R.145-24 et 145-25 du Code de commerce):

- ✓ Identification du bailleur et du locataire
  - ✓ Identification de l'immeuble
  - ✓ Une copie de la demande en fixation de prix faite (congé)
  - ✓ L'indication des autres prétentions
  - ✓ Les explications de droit et de fait de nature à justifier les prétentions de leur auteur ou à réfuter celles de l'autre partie
  - ✓ Les mémoires en réplique ou ceux rédigés après l'exécution d'une mesure d'instruction peuvent ne comporter que les explications de droit de fait
- ▶ Doit être envoyé **en recommandé** afin de connaître la date à laquelle le mémoire a été reçu par le destinataire.



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.2. FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ

#### 5.2.4. PROCÉDURE DE FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELÉ

##### C. SAISINE DU JUGE

Dès lors que les contestations surviennent en matière de fixation du prix du bail renouvelé, quel que soit le montant du loyer, celles-ci sont portées devant **le juge des loyers commerciaux**.

##### Article R. 145-27 du Code de commerce

**Dans le mois suivant la réception du mémoire par son destinataire**, le demandeur est autorisé à assigner l'autre partie.



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.2. FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ

#### 5.2.4. PROCÉDURE DE FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELÉ

##### D. ASSIGNATION

Le greffe donne alors au demandeur **une date** à laquelle il doit assigner le défendeur afin qu'il soit statué sur sa demande de fixation du loyer (**procédure dite « à jour fixe »**)

Le juge saisi entend les parties lors de l'audience et désigne ensuite dans la majeure partie des cas un **expert judiciaire** avant de rendre sa décision (**article R 145-30 du code de commerce**)

Il peut également proposer aux parties une mesure de **médiation judiciaire**.



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.2. FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ

#### 5.2.4. PROCÉDURE DE FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELÉ

##### E. L'EXPERT JUDICIAIRE

##### Quelle est sa mission ?

Il ouvre ses opérations après notification par la juridiction. Chaque acte de sa mission doit avoir un caractère contradictoire, c'est-à-dire transparent vis-à-vis de toutes parties dans la cause. L'expert fixe le programme de ses investigations et convoque les acteurs du litige. A la fin de ses opérations, il fait connaître aux parties les réponses aux chefs de mission avant le dépôt de son rapport.



## V. RENOUVELLEMENT DU BAIL & FIXATION DU LOYER

### 5.2. FIXATION DU LOYER RENOUVELÉ

#### 5.2.4. PROCÉDURE DE FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELÉ

##### F. DECISION JUDICIAIRE

Une fois le rapport déposé, le greffe en avise les parties (**R.145-31 du code de commerce**)

- ✓ Echange de mémoires après expertise par les parties, qui devront être notifiés impérativement, c'est-à-dire adressés directement aux parties (**Civ. 3ème, 26 janvier 2017, n°16/11451**);
- ✓ Fixation d'une audience;
- ✓ Décision du juge .



## VI. LA FIN DU BAIL

### 6.1. REFUS DE RENOUVELLEMENT

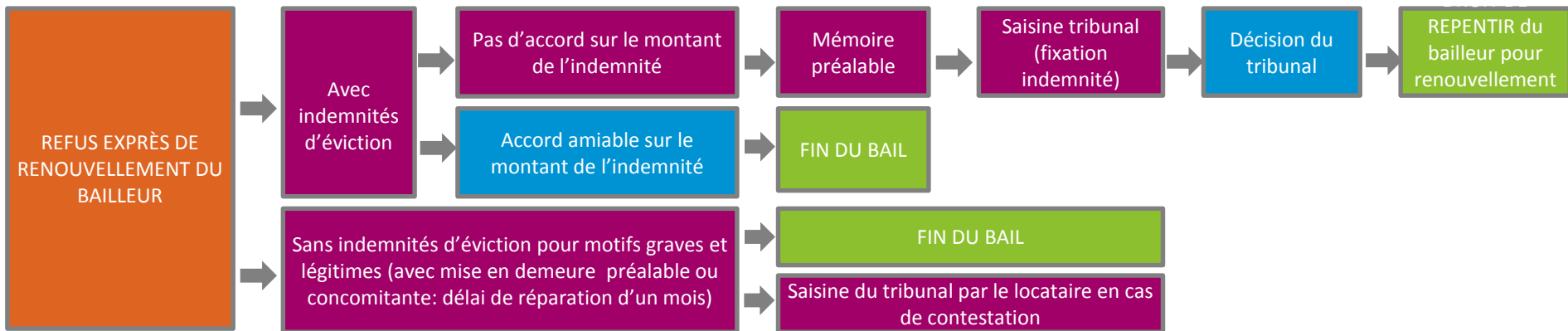
Si le bailleur délivre un congé sans offre de renouvellement, il doit lui proposer une indemnité d'éviction (article L145-14 du Code de commerce)

S'il ne propose pas d'indemnité d'éviction, le bailleur doit pouvoir invoquer **un motif grave et légitime** ou **invoquer la dénégalation du droit au bénéfice du statut**.

La dénégalation du droit au bénéfice du statut et corrélativement du droit au renouvellement n'est pas un refus de renouvellement pour un motif grave et légitime et n'a pas à être précédé d'une mise en demeure (Civ. 3ème, 22 sept 2016, n°15-18456 )

## VI. LA FIN DU BAIL

### 6.1. REFUS DE RENOUVELLEMENT





## VI. LA FIN DU BAIL

### 6.2. L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION

C'est l'alternative au renouvellement.

Elle correspond au **préjudice** causé au locataire pour le défaut de renouvellement (sauf dénégation du statut au preneur ou droit de repentir du bailleur).

Même si le bailleur a offert une indemnité d'éviction après avoir exercé son droit d'option, il dispose d'un délai supplémentaire pour dénier au preneur le droit au statut des baux commerciaux tant qu'une décision définitive n'a pas été rendue sur la fixation de ladite indemnité (**Civ. 3ème, 7 septembre 2017, n°16-15.012**)

Montant ?

Conseil: solliciter un rapport d'expertise amiable avant la délivrance du congé pour estimer le montant.



## VI. LA FIN DU BAIL

### 6.3. LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX DU LOCATAIRE

Le locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux jusqu'au versement de l'indemnité d'éviction, dans les conditions prévues par les articles L.145-28 à L.145-30 du code de commerce :

« aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré »

(CIV. 3ème, 5 octobre 2017, n°16-21.977) : le preneur d'un bail commercial qui, après l'expiration de son bail, se maintient dans les locaux dans l'attente du paiement de l'indemnité d'éviction et qui commet une faute pendant cette période, peut être sanctionné par la résiliation du bail et par la perte de son droit à l'indemnité d'éviction.



## VI. LA FIN DU BAIL

### 6.3. LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX DU LOCATAIRE

#### Indemnité d'occupation

En contrepartie de son droit au maintien dans les lieux, le locataire prétendant au paiement d'une indemnité d'éviction doit s'acquitter d'une indemnité d'occupation.

**Civ. 3ème, 11 février 2016, n°14-28091:** le droit au maintien dans les lieux s'exerce aux conditions et clauses du bail expiré, de sorte que le preneur reste tenu de régler le loyer transformé en indemnité d'occupation sans que le bailleur soit tenu d'en faire la demande.



## VI. LA FIN DU BAIL

### 6.4. L'ÉVALUATION DE L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION

L'article L.145-14, alinéa 2, du code de commerce qui établit l'indemnité d'éviction en fonction de la valeur marchande du fonds de commerce édicte une **présomption de perte de fonds**.

Il en résulte que le bailleur doit, en principe, régler une **indemnité compensant la perte du fonds**, sauf s'il peut rapporter la preuve que **l'activité est transférable**.

- ✓ **Indemnité de remplacement** : la valeur de remplacement du fonds en cas de perte
- ✓ **Indemnité de transfert** : le coût du déplacement du fonds si l'activité est transférable
  - ✓ Frais et droit de mutations,
  - ✓ Frais de déménagement et de réinstallation,
  - ✓ Perte partielle de la clientèle,
  - ✓ Indemnité de double loyer,
  - ✓ Indemnités de licenciement et autres coûts salariaux



## VI. LA FIN DU BAIL

### 6.5. LE DROIT DE REPENTIR

Le bailleur qui a refusé le renouvellement du bail dispose **du droit de se repentir** (article L.145-58 du code de commerce).

Il s'agit du droit de se soustraire au paiement de l'indemnité d'éviction en **offrant le renouvellement du bail** au preneur.

#### CONDITIONS:

- ✓ Le bailleur peut exercer son droit jusqu'à l'expiration d'un délai de **quinze jours** à compter de la date à laquelle la décision sera passée en force de chose jugée,
- ✓ Aucune condition de forme,
- ✓ **Le preneur doit être encore dans les lieux** et ne pas avoir loué/acheté de nouveaux locaux pour se réinstaller, Décision irrévocable.