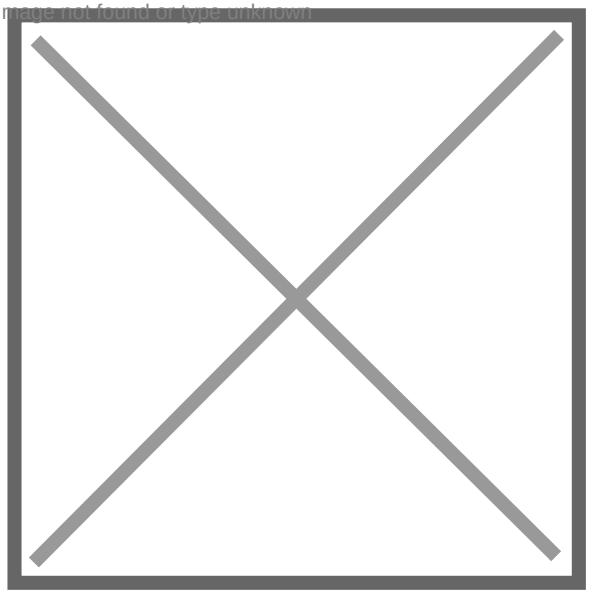
Image not found or type unknown



Taxe de droit au bail et charges

Par **galiouje**, le **26/03/2009** à **19:02**

Bonjour,
J'ai repris en octobre 2007 un bail commercial datant d'avril 2003. Aucune clause concernant une taxe de droit de bail n'y figure. Je paye pourtant tous les mois cette taxe (2,5% du loyer). Elle figure sur les quittances de loyer.

- Cette taxe est-elle toujours d'actualité?
- Si oui, le propriétaire peut il la percevoir bien que n'étant pas prévue sur le bail?
- Le cas échéant, puis-je demander le remboursement des sommes que j'ai versées?

J'ai également une question concernant les charges locatives :
Le bail stipule "Le preneur devra régler au bailleur la quote part des charges de copropriété incombant à ce dernier. Il est expressement convenu entre les parties que le loyer ci-après fixé sera net de toutes charges de quelque nature qu'elle soit à l'exception des gros travaux et travaux de l'immeuble."

Lors des décomptes annuels, le propriétaire me fait supporter l'ensemble de sa quote part de charges, à savoir les charges locatives normalement dues par le locataire, mais aussi la partie propriétaire (honoraires syndic, assurances...).
Est-ce normal compte tenu de la rédaction de la clause ?

Merci pour votre aide.

Cordialement.

Par **galiouje**, le **28/03/2009** à **11:57**

Bonjour,
Quelqu'un pourrait il me répondre, au moins concernant la Taxe de droit au bail?
Merci

Par **jeetendra**, le **28/03/2009** à **12:36**

bonjour, lisez attentivement le copié collé de expert-infos.com expliquant le mécanisme du bail commercial et les clauses de votre contrat de bail, si la taxe de droit au bail ne figure!!! vous n'avez pas à la régler au bailleur, concernant les charges locatives vous devez en supporter une partie, pour toute information supplémentaire contactez votre chambre de commerce, cordialement

Bail commercial

La conclusion du contrat de bail

La plupart des commerçants ne sont pas propriétaires des locaux dans lesquels ils exploitent leurs fonds de commerce et se sont trouvés contraints, un jour ou l'autre, de conclure un contrat de bail, indispensable à l'exercice de leur activité.

En principe, le régime protecteur des baux commerciaux ne s'applique que si le locataire est un commerçant ou un industriel inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS), ou un artisan immatriculé au répertoire des métiers.

Toutefois, un bail ne satisfaisant pas aux conditions légales du statut des baux commerciaux peut y être assujetti sur accord exprès du bailleur et du locataire, à condition que cette option n'ait pas pour effet d'éluder un autre statut de bail d'ordre public (les baux ruraux par exemple).

En soumettant les baux commerciaux à un statut particulier et protecteur, la loi a permis à ces acteurs de la vie commerciale de bénéficier d'une relative stabilité.

Ainsi, la durée minimale du bail de 9 ans, le droit à son renouvellement dont bénéficie le locataire, les indemnités de résiliation auxquelles il peut prétendre en cas de non-renouvellement constituent pour lui des avantages indéniables.

Cependant, les bailleurs considèrent trop souvent en pratique les contrats qu'ils font signer aux preneurs comme des contrats d'adhésion, c'est-à-dire des contrats ne pouvant être ni modifiés, ni aménagés.

[fluo]Or, si certaines dispositions du statut des baux commerciaux sont impératives, d'autres peuvent en revanche être soumises à une véritable discussion entre les parties. Encore faut-il connaître les points et les clauses sur lesquels il convient de porter plus particulièrement son

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

attention.[/fluo]

L'objet du bail

Les lieux loués doivent être décrits le plus précisément possible dans le contrat de bail. Et afin d'éviter toute contestation ultérieure, vérifiez que les locaux mis à votre disposition correspondent bien à ceux décrits dans le bail. En particulier, les dépendances et locaux accessoires doivent expressément être visés dans le contrat.

Faites également préciser les modalités d'accès aux locaux et les conditions d'utilisation des parties communes. À défaut, le propriétaire pourra considérer que l'utilisation des parties communes (droit de passage pour la clientèle, livraison, etc.) n'est qu'une tolérance révocable à tout moment.

La destination des lieux

Les activités exercées dans les lieux loués doivent être définies le plus largement possible. Exigez toujours qu'en plus de votre activité principale, les activités complémentaires soient également indiquées dans le contrat. Cette précaution vous évitera d'avoir à solliciter l'autorisation du bailleur pour étendre votre activité.

Évidemment, les baux "tous commerces" sont toujours à privilégier. Mais attention, cette faculté pour le locataire de modifier son activité sans autorisation du bailleur a souvent pour contrepartie la fixation d'un loyer plus élevé.

La durée du bail

Un bail commercial a obligatoirement une durée d'au moins 9 ans.

Précision : il est possible de fixer une durée supérieure à 9 ans. Mais cela est fortement déconseillé car, en cas de renouvellement, le bailleur pourra réévaluer le loyer du bail au-delà de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction. Mais, sauf clause contraire, le locataire peut résilier le bail tous les 3 ans, à la seule condition de donner congé au propriétaire au moins 6 mois à l'avance.

Remarque importante : le contrat peut contenir une clause par laquelle le locataire renonce à sa faculté de résilier le bail tous les 3 ans. Par ailleurs, la loi permet au locataire de résilier à tout moment le bail lorsqu'il fait valoir ses droits à la retraite, sous réserve de respecter le préavis de 6 mois.

À savoir : cette faculté n'est pas réservée aux exploitants de fonds de commerce personnes physiques, mais est également ouverte aux associés uniques personnes physiques d'EURL, ainsi qu'aux associés majoritaires de SARL qui se trouvent dans la même situation depuis 2 ans, lorsque l'EURL ou la SARL est titulaire du contrat de bail.

En outre, il existe des cas de résiliation légale (en cas de destruction totale par cas fortuit des locaux par exemple) ou judiciaire (notamment pour inexécution par une partie du contrat de bail). Enfin, les parties peuvent décider d'un commun accord de mettre fin au contrat de bail pour diverses raisons.

Attention : les locataires qui ne souhaitent pas s'engager sur le long terme ont la possibilité de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

déroger au statut des baux commerciaux en concluant un bail de courte durée. Cependant, ce type de bail, d'une durée maximale de 2 ans, ne leur offre aucune sécurité.

Dans bien des cas, le bail commercial de 9 ans, avec possibilité de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, permet de moduler suffisamment la durée de leur engagement.

Le loyer du bail

Le propriétaire et le locataire fixent librement le loyer initial. Préparez donc soigneusement cette négociation. Et comparez le prix demandé par le propriétaire à ceux pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires.
En général, le loyer annuel hors taxes représente entre 6 % et 12 % de la valeur vénale des locaux.

En pratique : si vous envisagez de réaliser des travaux importants, il est d'usage de négocier, même en cours de bail, un allègement ou une franchise temporaire de loyer, ou encore une prise en charge partielle du coût des travaux par votre propriétaire.

Le contrat peut en outre prévoir la périodicité des échéances (mensuelle ou trimestrielle), la date, le lieu, le mode de règlement, le paiement des charges à leur coût réel ou évaluées forfaitairement.

[fluo]Et si un pas-de-porte ou droit au bail est exigé par le bailleur, il doit être mentionné dans le contrat. Considéré soit comme un supplément de loyer payé d'avance, soit comme une indemnité destinée à dédommager la dépréciation de l'immeuble loué, le pas-de-porte est, comme le loyer initial, librement fixé par les parties[/fluo].

[fluo]Le dépôt de garantie

Étant donné les sommes quelquefois exigées par le bailleur, ce dernier a souvent tendance à se prémunir du défaut de paiement du preneur.
Cela se traduit en pratique, lors de la conclusion du contrat, par le versement entre les mains du bailleur d'une somme d'argent à titre de loyers d'avance ou de dépôt de garantie, ou bien encore par une clause prévoyant qu'en cas de cession de bail, le cédant sera garant solidaire du cessionnaire pour l'exécution du bail transmis.[/fluo]

À savoir : les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêts au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, pour la fraction qui excède une somme correspondant au montant du loyer de plus de deux termes.
La répartition des charges

[fluo]En principe, le locataire supporte les frais de rédaction et d'enregistrement du bail, les charges courantes de copropriété, les taxes locatives (voirie, ordures ménagères, etc.) et le droit de bail. Le propriétaire assume, sauf clause contraire, les frais de gestion de l'immeuble (salaire du concierge, assurance de l'immeuble et impôt foncier).[/fluo]

[fluo]En pratique : votre bail peut prévoir une répartition différente des charges. Si votre bailleur vous impose le paiement de charges supplémentaires, négociez en contrepartie une diminution du loyer. Et évitez toujours les clauses qui fixent de façon forfaitaire les charges remboursables au propriétaire. Celles-ci sont en effet fréquemment la source de conflits entre

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

propriétaire et locataire.[/fluo]

[fluo]Le paiement de la taxe foncière

Dans le cadre d'un bail commercial, la charge de la taxe foncière incombe en principe au bailleur. Cependant, ce dernier peut très bien la transférer au locataire par une clause du contrat de bail.

Il en est ainsi lorsqu'une clause du bail commercial met à la charge du locataire "tous les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels les biens loués peuvent être assujettis ou donner lieu, à l'exception des impôts purement personnels au bailleur, tels que l'impôt sur le revenu".[/fluo]

L'assiette de la taxe foncière grevant l'immeuble loué est indépendante de la situation personnelle de son propriétaire, qui n'est tenu au paiement de cette taxe que du seul fait de sa qualité de propriétaire du bien immobilier loué.

Conséquence : la taxe foncière n'ayant pas la nature d'un impôt purement personnel du propriétaire, une telle clause a donc bien pour conséquence de mettre son paiement à la charge du locataire (Cassation civile, 3e ch, 3 juin 2004, n° 660 FS-D).

[fluo]L'entretien et les travaux

La réglementation des baux commerciaux, contrairement à celle applicable aux baux d'habitation, ne fournit pas de liste de répartition des charges de travaux entre le propriétaire et le locataire. Elle se contente de fixer quelques grands principes généraux. Et encore ceux-ci n'ont-ils rien d'impératif pour les parties au contrat de bail, qui peuvent prévoir des modalités de répartition différentes.[/fluo]

La révision du loyer

La réglementation des baux commerciaux prévoit que le loyer peut être révisé tous les 3 ans, à la demande du bailleur ou du locataire : c'est ce que l'on appelle la révision triennale.

Important : toute clause du contrat de bail par laquelle le propriétaire ou le locataire renoncerait à son droit de demander cette révision du loyer est nulle. Mais les parties peuvent prévoir d'autres systèmes de révision du loyer, en insérant dans le contrat de bail des clauses spécifiques. On distingue ainsi principalement trois types de clauses de révision du loyer : les clauses d'échelle mobile, les clauses "recettes" et les clauses de révision annuelle.

Les clauses d'échelle mobile

Les clauses d'échelle mobile permettent aux parties de renégocier le montant du loyer en cas d'évolution importante d'un indice choisi par elles et figurant dans le contrat de bail. Un indice de référence qui doit toujours être en relation directe avec l'objet ou l'activité de l'une des parties.

Plus précisément, les clauses d'échelle mobile permettent au locataire ou au propriétaire de demander une révision du loyer chaque fois que, par le jeu de la clause, le loyer se trouverait augmenté ou diminué de plus de 25 % par rapport au loyer précédemment fixé. Elles permettent ainsi une révision plus rapide du loyer. Avec elles, nul besoin d'attendre

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

l'expiration d'un délai de 3 ans pour former une demande en révision.

Précision : les clauses d'échelle mobile n'excluent en revanche pas le jeu de la révision triennale. D'autant qu'à défaut d'accord des parties sur le montant du loyer révisé, le juge en déterminera le montant en appliquant les principes de la révision triennale.

Les clauses "recettes"

Les clauses "recettes" (parfois appelées clauses de loyer variable) fixent le loyer en fonction des recettes ou du chiffre d'affaires du locataire.
Ce type de clause, contrairement aux clauses d'échelle mobile, fait obstacle au jeu de la révision triennale, et ce même si la clause "recettes" ne porte que sur une fraction du loyer.

Les clauses de révision annuelle

Le contrat de bail peut prévoir - c'est de plus en plus fréquent en pratique - que le loyer sera révisé automatiquement, chaque année (à chaque date anniversaire du contrat), en fonction de l'évolution de l'indice trimestriel du coût de la construction.

Cette solution présente l'avantage de la simplicité, mais n'interdit pas aux parties de solliciter un déplafonnement de l'évolution du montant du loyer en cas de modification notable de l'environnement commercial, ce que l'on appelle les "facteurs locaux de commercialité".

La clause de non-concurrence

Par une clause de non-concurrence, le bailleur s'engage à ne pas exercer, directement ou indirectement, une activité concurrente de celle du locataire dans le même immeuble, ni à louer une autre partie de l'immeuble susceptible de permettre l'exercice d'une activité similaire. Une clause fort utile donc !

La clause de non-rétablissement

Cette clause est à proscrire car elle interdit au locataire, à l'expiration du contrat de bail, d'exercer la même activité dans un certain rayon géographique. Valable quand elle est suffisamment limitée, elle contraindra le commerçant à se priver de tout ou partie de sa clientèle.

La clause résolutoire

Par cette clause, les parties décident dans quelles hypothèses et selon quelles modalités les agissements de l'une ou l'autre partie auront pour effet de mettre fin au contrat.

En pratique, cette clause est insérée le plus souvent au profit du bailleur.
À ce titre, la plupart des baux commerciaux prévoient la résiliation de plein droit du bail en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations ontractuelles, et notamment en cas de défaut de paiement d'une seule échéance du loyer.

La répartition des dépenses de travaux

Dépenses à la charge du bailleur

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

À l'entrée dans les lieux, le bailleur est tenu de délivrer les locaux en bon état.

Mais une clause du contrat de bail peut très bien dispenser le bailleur de cette obligation et prévoir que le locataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance.

Par ailleurs, sauf clause contraire du contrat de bail, le bailleur doit prendre en charge, pendant toute la durée du bail :

les réparations d'entretien ;

les travaux prescrits par l'administration ; les travaux urgents que l'administration impose d'effectuer, souvent pour des raisons de sécurité, dans un local à usage commercial donné à bail sont, en principe, supportés par le bailleur. Mais pour que de tels travaux puissent effectivement être mis à la charge du propriétaire, le locataire, sommé de les réaliser, doit suivre une procédure particulière.

Dans un premier temps, il doit adresser au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, une mise en demeure d'effectuer les travaux dans un certain délai. Puis, si cette démarche n'est pas suivie d'effets dans le délai imparti, il doit saisir le juge des référés afin d'obtenir l'autorisation de faire exécuter ces travaux aux dépens du propriétaire.

Attention : si le locataire ne respecte pas cette procédure, il ne peut ensuite réclamer au bailleur le remboursement des sommes qu'il a lui-même engagées pour faire procéder aux réparations. Et le très court délai dont il dispose pour faire effectuer les travaux prescrits par l'administration ainsi que le risque qu'il encourt d'être contraint de fermer son commerce à défaut d'accomplissement de ces travaux dans ce délai sont indifférents aux yeux des juges.

les grosses réparations et les travaux dus à la vétusté des locaux ou à un cas de force majeure.

Précision : la loi fournit une liste limitative des grosses réparations. Mais en pratique, pour déterminer s'il y a grosse réparation, les tribunaux préfèrent s'en tenir à deux critères : l'importance des travaux de réparation nécessités et le caractère exceptionnel de la dépense.

En revanche, ne sont pas à la charge du bailleur :

les réparations locatives, qui incombent au locataire ;

les travaux de reconstruction de l'immeuble en cas de destruction totale ou partielle due à un cas de force majeure ou à la faute du locataire.

En pratique : la ruine de l'immeuble résultant de sa vétusté est assimilée à une destruction par force majeure, à condition qu'elle ne soit pas due à un défaut d'entretien imputable au bailleur et que les dépenses de remise en état apparaissent excessives, compte tenu de la valeur de l'immeuble.
Dépenses à la charge du locataire

[fluo]Le locataire n'est en principe tenu que des réparations locatives et des menus entretiens.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Précision : sauf clause contraire, le locataire peut être exonéré de la charge de ces réparations lorsque les détériorations sont dues à une cause étrangère (cas de force majeure par exemple) ou à la vétusté des locaux.

En outre, à l'expiration du bail, le locataire, devant restituer le local dans l'état où il l'a reçu, doit donc réaliser les travaux de réparation qui s'imposent, en cas de dégradation de son fait ou d'une autre personne, sauf s'il prouve qu'il n'a commis aucune faute.

Remarque : si vous souhaitez réaliser des travaux d'amélioration, sachez que la propriété de ces travaux reviendra de droit à votre propriétaire à l'expiration du bail. Mais dans ce cas, il devra, sauf clause contraire, vous verser une indemnité égale aux coûts des travaux ou à la plus-value apportée aux locaux[/fluo].

Mais bien sûr, comme nous l'avons vu, le contrat de bail peut étendre sensiblement les obligations du locataire en lui transférant la charge de travaux et de réparations incombant normalement au bailleur : travaux d'entretien, grosses réparations, travaux prescrits par l'administration en particulier.

Attention alors, car ces clauses peuvent se révéler très dangereuses pour le locataire. Il est notamment fortement conseillé à ce dernier de refuser la clause du bail qui mettrait à sa charge toutes les grosses réparations, car elle peut l'exposer à des dépenses exorbitantes impossibles à chiffrer a priori.

La révision du loyer

Le loyer d'un bail commercial peut normalement être révisé tous les 3 ans, à la demande du bailleur ou du locataire. On parle de révision triennale.

La demande en révision

Quel que soit son auteur, la demande en révision ne peut être formulée qu'à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter :

de l'entrée en jouissance du locataire dans les lieux loués, s'il s'agit de la première révision, ou du point de départ du bail renouvelé ;

du jour où la dernière révision de loyer est devenue effective, sachant que cette date correspond en principe au jour de la précédente demande en révision.

Le mécanisme de révision

En principe, le loyer révisé doit correspondre à la valeur locative.

En pratique : la valeur locative est déterminée en fonction d'éléments tels que les caractéristiques du local et la destination des lieux. Mais ce principe d'alignement du loyer à la valeur locative doit être combiné avec une règle de plafonnement, selon laquelle l'augmentation ou la diminution du loyer ne peut excéder la variation de l'indice Insee du coût de la construction (ICC) intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

Important : cette règle du plafonnement permet de déroger au principe de la fixation du montant du loyer révisé à la valeur locative. Ainsi, en cas d'augmentation de l'indice

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

concomitante à une diminution de la valeur locative, le loyer ne pourra en principe pas être baissé.

Exceptionnellement cependant, la modification de l'environnement commercial (les "facteurs locaux de commercialité") peut justifier un dépassement de cette variation de l'ICC, lorsqu'elle provoque une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Les aménagements du contrat de bail

La déspécialisation

S'il vous est en principe possible de modifier l'activité prévue dans le contrat de bail, notamment pour adapter celle-ci aux évolutions économiques, c'est à la condition de respecter une procédure spécifique, désignée par la loi sous le terme de déspécialisation.
La déspécialisation peut être partielle ou plénière, selon que vous entendez modifier totalement ou partiellement l'activité prévue dans le contrat du bail.

La déspécialisation partielle

La déspécialisation partielle consiste, pour le locataire, à adjoindre des activités con-nexes ou complémentaires à l'activité prévue dans le contrat.

La loi ne précise pas ce qu'il y a lieu d'entendre par activité connexe ou complémentaire.
C'est donc au juge d'apprécier le caractère connexe ou complémentaire de la nouvelle activité.

Sachez simplement, de manière générale, que le fait de devoir procéder à de nouvelles installations, ou de s'adresser à une nouvelle clientèle, exclut le caractère connexe ou complémentaire de la nouvelle activité. En revanche, le fait d'améliorer les services rendus à la clientèle en les complétant est caractéristique des activités connexes.

Si vous souhaitez adjoindre une activité connexe ou complémentaire à celle que vous exercez déjà, vous devez simplement en avertir le bailleur par un acte d'huissier indiquant la nouvelle activité envisagée.

Le bailleur dispose alors d'un délai de 2 mois, à compter de cette notification, pour s'opposer à cette déspécialisation. Mais son refus ne peut être motivé que par l'absence de connexité ou de complémentarité de la nouvelle activité. Faute d'opposition du bailleur dans ce délai, l'extension d'activité est acquise.

Important : le bailleur ne peut pas vous réclamer une augmentation de loyer immédiatement après la demande de déspécialisation partielle. Il doit impérativement attendre la prochaine révision triennale.

La déspécialisation plénière

La déspécialisation plénière consiste, pour le locataire, à changer totalement d'activité. Ses conditions sont bien évidemment plus strictes que celles de la déspécialisation partielle.

Ainsi, la déspécialisation plénière n'est possible que si :

elle se justifie au regard de la conjoncture économique (la branche d'activité du locataire

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

subissant une crise économique) et des nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution ;

et l'activité nouvelle est compatible avec la destination, les caractères et la situation des lieux loués.

En outre, la déspécialisation plénière nécessite impérativement l'accord du bailleur. Le locataire doit en effet lui demander l'autorisation de changer d'activité par acte d'huissier, indiquant la nouvelle activité envisagée.

Le bailleur dispose alors d'un délai de trois mois à compter de cette notification pour répondre. À défaut de réponse avant l'expiration de ce délai, il est réputé accepter la demande.

Le bailleur peut alors, à l'occasion du changement d'activité, réclamer une augmentation immédiate du loyer, non soumise aux limitations légales des hausses de loyers. Il n'est donc pas tenu, comme en cas de déspécialisation partielle, d'attendre la révision triennale qui suit la notification de la demande de déspécialisation.

À noter : en cas de désaccord avec le locataire sur cette révision, le nouveau montant du loyer est fixé par le président du tribunal de grande instance.
La sous-location

En principe, toute sous-location est interdite, sauf si le bailleur y a consenti.

L'accord du bailleur peut être sollicité en cours de bail, mais, dans ce cas, son refus n'est susceptible d'aucun recours. Voilà pourquoi il est préférable pour le locataire de prévoir l'autorisation de sous-louer dans le contrat lui-même.

En pratique : Dans ce cadre, le bailleur peut subordonner son accord à un certain formalisme ou à l'exigence d'une durée minimale de sous-location.
Dans tous les cas, et donc même lorsque l'autorisation de sous-louer résulte d'une clause du contrat de bail, le bailleur doit en principe participer à l'acte de sous-location.

À défaut, celle-ci lui est inopposable, sauf si, bien sûr, le contrat de bail prévoit que l'autorisation du bailleur ou sa participation à l'acte de sous-location n'est pas nécessaire.

Attention : le fait pour le locataire principal de sous-louer les locaux au mépris d'une interdiction ou sans respecter les règles de forme prescrites par le contrat peut entraîner, outre l'inopposabilité de la sous-location au propriétaire :

la résiliation du bail principal ;

le refus de renouvellement du bail principal sans indemnité d'éviction pour motif grave et légitime ;

la mise en jeu de la responsabilité du locataire principal.

Régulièrement autorisée, la sous-location permet au sous-locataire, à l'expiration du bail principal, de bénéficier du droit au renouvellement, et éventuellement de modifier le sous-bail

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

en bail commercial.

La cession du bail

Il est essentiel qu'un commerçant puisse un jour vendre son fonds de commerce avec tous les éléments nécessaires à la poursuite de l'exploitation.
À ce titre, le droit au bail doit pouvoir être cédé avec le fonds de commerce.

C'est pour cette raison que la loi frappe de nullité toute clause d'un bail commercial qui ferait obstacle au droit du locataire de céder son bail en même temps que son fonds de commerce.

Cependant, certaines clauses, destinées à protéger le bailleur contre les dangers auxquels l'expose la cession du bail, sont admises. Deux clauses sont ainsi particulièrement fréquentes en pratique :

celle par laquelle le bailleur subordonne la cession à son accord ;

À noter : toutefois, en cas de refus injustifié du bailleur, le locataire pourra demander au tribunal l'autorisation de céder le bail.

celle par laquelle il exige que le cédant, c'est-à-dire le locataire désirant vendre son fonds de commerce, soit garant solidairement avec le futur locataire (le cessionnaire) de l'exécution du bail.

Le renouvellement du bail

En principe, le bailleur ne peut vous refuser le renouvellement du bail qu'à la condition de vous verser une indemnité conséquente : l'indemnité d'éviction.

Toutefois, dans certains cas, la loi dispense du paiement de cette indemnité le bailleur qui refuse le renouvellement. C'est le cas notamment :

en cas de comportement fautif du locataire constituant un motif grave et légitime (par exemple une sous-location non autorisée) ;

si les locaux loués doivent être totalement ou partiellement démolis en raison d'un état d'insalubrité reconnu par l'administration et non imputable au bailleur, ou s'il est établi qu'ils ne peuvent plus être occupés sans danger.

Le loyer du bail renouvelé

Dans le silence des parties, le loyer du bail renouvelé est identique à celui du bail d'origine. Mais le bailleur peut, bien sûr, profiter du renouvellement du bail pour augmenter le loyer. Il doit dans ce cas respecter les deux règles suivantes :
le loyer du bail renouvelé doit correspondre à la valeur locative ;

Précision : les éléments constitutifs de la valeur locative sont les caractéristiques du local considéré, la destination des lieux, les obligations respectives des parties, les "facteurs locaux de commercialité" et les prix couramment pratiqués dans le voisinage.

l'augmentation du loyer initial ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

construction intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré. Toutefois, la loi écarte le jeu de cette seconde règle, appelée règle du plafonnement, dans les trois cas suivants :

modification notable des éléments constitutifs de la valeur locative, à l'exception des prix pratiqués dans le voisinage (par exemple, modification notable de la destination des lieux loués suite, notamment, à une déspécialisation plénière) ;

le bail porte sur des terrains nus, des locaux construits en vue d'une seule utilisation ou encore des locaux à usage de bureau ;

le bail qui vient d'expirer avait été conclu pour une durée initiale supérieure à 9 ans, ou lorsque, par le jeu de la tacite reconduction, il a duré plus de 12 ans.

La procédure de renouvellement

La procédure de renouvellement peut être déclenchée par le bailleur ou le locataire.

Attention : si aucune des deux parties ne prend l'initiative de déclencher la procédure de renouvellement, le bail, une fois expiré, est tacitement reconduit pour une durée indéterminée. Chacune des parties peut donc y mettre fin à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis de 6 mois.
Demande de renouvellement par le bailleur

Le bailleur doit délivrer un congé au plus tard 6 mois avant l'expiration du bail, par acte d'huissier. Et il doit signifier dans le congé s'il souhaite ou non renouveler le bail.

En cas de congé avec offre de renouvellement, le bailleur indique généralement au locataire le montant du nouveau loyer demandé.

Le locataire qui conteste le montant de ce loyer dispose alors d'un délai de 2 ans pour agir judiciairement.

Demande de renouvellement par le locataire

Le locataire peut demander au propriétaire ses intentions, en principe par acte d'huissier, dans les 6 mois précédant l'expiration du bail, ou ensuite à tout moment.

En pratique : vous pouvez avoir intérêt à prendre l'initiative de la procédure, car l'inaction prolongée du bailleur peut avoir pour résultat de porter la durée du bail, par l'effet de la tacite reconduction, à plus de 12 ans, ce qui permet le déplafonnement sans condition du loyer. À défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans les 3 mois de cette demande, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail.

L'indemnité d'éviction

L'indemnité d'éviction doit réparer le préjudice résultant pour le locataire du refus de renouvellement du bail. Elle comprend en principe la valeur marchande du fonds, déterminée selon les usages de la profession, et augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour racheter un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire apporte la preuve que le préjudice est moindre, notamment lorsque le non-renouvellement n'entraîne pas la

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

disparition du fonds, mais simplement son transfert.

En pratique : dans la plupart des cas, la valeur marchande du fonds correspond à un pourcentage du chiffre d'affaires moyen des dernières années.

Dans certains cas, la fixation de l'indemnité d'éviction ne prend donc pas en compte la valeur du fonds. C'est le cas lorsque celui-ci, mal exploité, est devenu quasiment inexistant, ou plus encore lorsque l'éviction du locataire ne lui fait pas perdre son fonds, car la clientèle le suivra dans son nouveau local.

Ainsi en est-il de certains commerçants hautement spécialisés. Dans ces deux situations, l'indemnité d'éviction sera alors fixée selon la valeur du droit au bail, laquelle est, en pratique, généralement inférieure à la valeur du fonds.

Le droit de repentir

L'indemnité d'éviction étant fixée, le propriétaire peut finalement, en raison de son montant élevé, préférer renouveler le bail et se soustraire ainsi à son paiement. Il doit alors exercer son droit de repentir dans les 15 jours suivant la date à laquelle la décision fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée, à charge pour lui de supporter les frais de l'instance.

Mais encore faut-il qu'au moment où le bailleur exerce son droit de repentir, le locataire soit encore dans les lieux ou n'ait pas déjà loué ou acheté un autre immeuble en vue de sa réinstallation.

Précision : selon la Cour de cassation, le locataire doit être considéré comme ayant quitté les lieux seulement lorsqu'il a libéré effectivement et complètement les lieux et qu'il a remis au bailleur les clés. Il ne suffit donc pas qu'il ait pris ses dispositions pour quitter les lieux (résiliation du contrat de fourniture d'eau, commencement des opérations de déménagement...).

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés