



CCI
BASTIA
HAUTE
CORSE

LE BAIL COMMERCIAL

**Hôtel Consulaire
Nouveau Port
20293 BASTIA CEDEX
Tél : 04.95.54.44.44
Fax : 04.95.54.44.47**

DIRECTION DES SERVICES AUX ENTREPRISES

SOMMAIRE

I. LES CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT	Page 3
A. Sur quels biens peut porter le bail commercial ?	
B. Qui peut bénéficier du statut des baux commerciaux ?	
1. le preneur	
2. le bailleur	Page 4
II. L'EXECUTION DU BAIL COMMERCIAL	Page 5
A. Durée du bail	
B. Droits et obligations du locataire	
1. ses droits	
a. droit de changer l'affectation des lieux loués	
❖ la déspecialisation partielle ou simple	
❖ la déspecialisation renforcée ou plénière	
❖ la déspecialisation pour départ à la retraite ou invalidité du preneur	
b. la faculté de quitter les lieux de façon anticipée	Page 6
❖ le droit de résilier le bail	
❖ le droit de céder le bail avec son fonds de commerce	
❖ le droit de sous-louer le bail commercial	
c. le droit au renouvellement de son bail	Page 7
❖ les conditions du droit au renouvellement	Page 8
▪ condition de propriété	
▪ condition d'exploitation du fonds	
▪ condition de nationalité du locataire	
▪ condition d'immatriculation du locataire	Page 9
❖ exercice du droit au renouvellement	
▪ congé du bailleur avec offre de renouvellement	
▪ demande de renouvellement par le locataire.	
❖ le loyer du bail renouvelé	
▪ contentieux	
▪ dé plafonnement	Page 10
▪ calcul du loyer renouvelé	
▪ indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement	
2. ses obligations	Page 11
a. exploiter le fonds	
b. obligations pécuniaires	Page 12
❖ le pas-de-porte	
❖ le loyer	
▪ notion de valeur locative	Page 13
▪ la révision triennale	
▪ les clauses contractuelles de révision	Page 14
❖ les charges et accessoires	
c. obligation de restituer la chose en bon état	
C. Obligations du bailleur	Page 15
1. obligations de droit commun	
a. obligation de délivrance	
b. obligation de garantie	
2. charges financières	
ANNEXE : liste des indices du coût de la construction	Page 16

Le bail commercial est le bail d'un local soumis aux dispositions protectrices du locataire, définies par le *décret du 30 septembre 1953 organisant le statut des baux commerciaux*. Des dispositions du Code civil relatives aux baux d'immeubles le complètent.

Le principe de cette législation est :

- d'assurer la stabilité de l'exploitation commerciale en fixant d'une part la durée minimum du bail à 9 ans et d'autre part, en permettant au locataire de bénéficier du renouvellement de son bail à l'expiration de celui-ci ou à défaut d'une indemnité d'éviction : en pratique, ces mesures octroyées au locataire sont appelées « la propriété commerciale » ;
- d'adapter l'activité aux nécessités économiques par le biais des déspecialisations ;
- de contrôler la révision du loyer .

Avant d'examiner l'exécution du bail commercial en lui-même, il est nécessaire d'étudier les conditions d'application du statut afin de bénéficier de la propriété commerciale.

I. CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT

A. Sur quels biens peut porter le bail commercial ?

Pour que le décret de 1953 soit applicable, le bail doit porter :

- sur un **immeuble bâti** (exception faite aux terrains nus qui sont l'accessoire de locaux commerciaux) ou sur un **local susceptible de recevoir la clientèle** ;
- sur des **locaux accessoires nécessaires à l'exploitation**.

A cette condition relative aux lieux loués s'ajoute la **condition d'exploitation du fonds**. Le décret ne s'applique « *qu'aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité* » : le preneur doit donc exercer une activité de nature commerciale.

B. Qui peut bénéficier du statut des baux commerciaux ?

1. le preneur

Le bénéfice du statut des baux commerciaux est réservé aux **locataires inscrits en tant que tels au registre du commerce et des sociétés**, ainsi que par extension aux :

- artisans immatriculés au répertoire des métiers ;
- artistes admis à cotiser à la caisse de sécurité sociale de la Maison des artistes et aux auteurs d'œuvres graphiques et plastiques ;
- établissements d'enseignement ;
- établissements publics à caractère industriels et commerciaux ;
- sociétés coopératives ayant une forme commerciale ou à défaut un objet commercial ;
- groupement d'intérêt économique (loi du 13 juin 1989).

En revanche les étrangers même titulaires de la carte de commerçants étrangers, sont exclus du dispositif, sauf :

- les ressortissants de la Communauté européenne ;
- les parents d'enfants de nationalité française ;
- les étrangers qui ont combattu pour les armées françaises ou alliées pendant les deux conflits mondiaux ;
- les ressortissants des pays qui accordent aux français les mêmes traitement qu'à leurs nationaux (Andorre, Monaco, Algérie, Tunisie)

2. le bailleur

En raison du droit au renouvellement du locataire, la conclusion du bail commercial est soumise à des conditions spécifiques tenant à sa situation familiale ou personnelle.

Lorsque l'immeuble est un bien commun, l'article 1425 du Code civil impose le consentement des deux époux pour conclure un bail commercial. A défaut, le conjoint qui n'a pas donné son consentement peut en demander la nullité dans les deux ans qui suivent le jour où il a eu connaissance de l'acte, ou dans les deux ans qui suivent la dissolution de la communauté. Le conjoint qui n'a pas été partie à l'acte peut aussi priver en défense le locataire du droit au renouvellement.

Lorsque l'immeuble appartient à un incapable majeur ou à un mineur, son représentant peut contracter des baux en son nom.

Enfin, lorsque l'immeuble fait l'objet d'un usufruit, les consentements respectifs de l'usufruitier et du nu-propiétaire sont indispensables.

ATTENTION : Sont exclus du statut des baux commerciaux :

- *les baux de moins de deux ans ; mais à l'expiration de ce délai, si le preneur reste et est laissé en possession, un nouveau bail soumis au décret s'opère ;*
- *les locations saisonnières ;*
- *les conventions d'occupation précaire ;*
- *les baux emphytéotiques ; néanmoins, le système de la révision triennale des loyers commerciaux s'applique ;*
- *les baux à construction ;*
- *les concessions immobilières ;*
- *le crédit-bail immobilier.*

II. EXECUTION DU BAIL COMMERCIAL

A. Durée du bail

La durée du bail commercial est au **minimum de 9 ans**, et cette durée s'applique au bail renouvelé.

Cette durée peut être réduite si l'une ou l'autre des parties utilise son droit de résiliation triennale.

B. Droits et obligations du locataire

1. ses droits

a. droit de changer l'affectation des lieux loués

Le locataire peut modifier son activité soit partiellement, soit totalement.

❖ la déspecialisation partielle ou simple

Le locataire peut adjoindre à l'activité existante des **activités connexes ou complémentaires**. L'activité envisagée doit laisser subsister le commerce ancien, mais elle peut être prépondérante par rapport à celui-ci.

Le locataire doit notifier son intention au propriétaire par acte extra-judiciaire (exploit d'huissier), indiquant la nouvelle activité envisagée.

Le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois à compter de cette demande pour s'opposer à la déspecialisation. Il ne peut la refuser, sauf en invoquant l'absence de connexité ou de complémentarité.

Aucune forme n'est imposée pour faire opposition : il suffit d'une manifestation implicite. Faute d'opposition du propriétaire dans le délai imparti, l'extension d'activité est acquise. En cas de contestation, le litige relève de la compétence du Tribunal de Grande Instance.

❖ la déspecialisation renforcée ou plénière

Il s'agit d'un **changement total d'activité**.

La déspecialisation plénière n'est pas toujours possible, car considérée comme une mesure exceptionnelle, elle est subordonnée à différentes conditions :

- **la première d'ordre économique : la demande doit être appréciée « eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de la distribution » ;**
- **la seconde relative à l'immeuble dont dépendent les lieux loués : les activités nouvelles doivent être conformes à la destination de l'immeuble et à sa situation.**

Le locataire doit demander au propriétaire l'autorisation de changer l'activité par exploit d'huissier, comportant l'indication de la nouvelle activité.

Cette demande est notifiée dans les mêmes formes, dans le mois de la demande :

- aux créanciers inscrits (titulaires d'un privilège ou d'un nantissement) par le locataire ;
- et, aux autres locataires du même propriétaire par ce dernier , à l'égard desquels il se serait engagé à ne pas louer pour l'activité envisagée.

Le bailleur a un délai de réflexion de trois mois :

- il peut accepter purement et simplement ;
- il peut refuser : dans ce cas, il doit signifier son refus ou les conditions auxquelles il subordonne son accord. Le locataire peut saisir le TGI, qui peut passer outre le refus du bailleur en l'absence de motif grave et légitime.
- enfin, à défaut de réponse de sa part, il est supposé accepter.

Attention : Dans les deux cas de changement d'affectation des lieux loués, l'autorisation de créer une nouvelle activité permet au bailleur :

- *de demander une augmentation de loyer (immédiate en cas de déspecialisation renforcée et seulement lors de la première révision triennale pour la déspecialisation partielle) ;*
- *d'obtenir une indemnité pour le préjudice causé par le changement d'activité ;*
- *de déplaçonner la fixation du loyer.*

❖ **la déspecialisation pour départ à la retraite ou invalidité du preneur**

Cette déspecialisation est subordonnée aux conditions suivantes :

- seul le locataire qui a demandé à bénéficier des droits à la retraite ou qui a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité peut invoquer le droit de modifier la destination des lieux loués ;
- les activités nouvelles doivent être compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble.

Le locataire doit signifier au propriétaire et aux créanciers inscrits son intention. Le bailleur a deux mois pour réfléchir, soit :

- il rachète le bail aux conditions fixées par le locataire dans la signification ;
- il saisit le TGI, s'il s'oppose à la modification de la destination ;
- il reste silencieux : à défaut de réponse dans les deux mois, il est réputé avoir accepté la cession et sa déspecialisation.

b. la faculté de quitter les lieux de façon anticipée

❖ **droit de résilier le bail**

Sauf clause contraire, le locataire peut demander la résiliation du bail à l'expiration de chaque période triennale.

Cette faculté de résiliation peut être assortie d'une indemnité destinée à compenser le préjudice subi par le bailleur.

Le locataire qui fait valoir ses droits à la retraite, peut demander une résiliation sans attendre la fin de la période triennale (loi du 30 juillet 1987).

En tout état de cause, le congé doit respecter différentes conditions :

- *de date de délivrance : le congé doit être donné six mois à l'avance ;*
- *de forme et contenu : le congé doit être donné par acte extra-judiciaire en précisant les motifs pour lesquels il est donné.*

❖ le droit de céder son bail avec le fonds de commerce

La cession de bail est l'acte par lequel le titulaire d'un bail commercial transmet à un tiers, nommé le cessionnaire, tous les droits et les obligations qu'il tient de ce bail : la cession opère substitution du cessionnaire au cédant.

Le bail commercial peut être librement cédé avec le fonds : en effet, le décret de 1953 déclare nulles les clauses du bail tendant à interdire à un locataire de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce.

En revanche, le bail peut être cédé sans le fonds, lorsque le locataire fait valoir ses droits à la retraite : il en avertit le bailleur, qui a deux mois pour exercer un droit de préemption sur le bail.

Cependant, le propriétaire peut prévoir des clauses limitant les dangers que peut lui faire courir la cession du bail, à savoir :

- la clause qui subordonne la cession à son accord, dite clause d'agrément (du cessionnaire par le bailleur). L'agrément doit être sollicité préalablement à la cession. De plus, le locataire peut demander au tribunal le droit de passer outre à un refus injustifié ;
- la clause qui rend le cédant garant du paiement des loyers par le cessionnaire jusqu'à la fin du bail.

Attention : la cession du bail sans le fonds de commerce ne bénéficie pas de la même protection législative : il est parfaitement licite de l'interdire conventionnellement. En revanche, si le bail est cédé avec une partie seulement du fonds, le statut protecteur s'appliquera dès lors que l'ensemble constitue lui-même un fonds autonome.

Les formalités imposées par les clauses du bail lors de la cession de celui-ci doivent être respectées. De plus, le bailleur doit être informé de cette cession :

- **signification par acte d'huissier de la cession ;**
- **à défaut de signification, il peut accepter la cession par acte authentique.**

La cession du droit au bail doit être enregistrée auprès des services fiscaux dans le délai d'un mois suivant la signature de l'acte, réduit à quinze jours en cas de cession de fonds de commerce.

❖ droit de sous-louer le bail commercial (conférer page 9)

c. le droit au renouvellement de son bail

Lorsque le bail arrive à expiration, le locataire commerçant a le droit d'en obtenir le renouvellement, sous certaines conditions. Le renouvellement fait l'objet d'une procédure particulière et est l'occasion d'une modification de loyer. Néanmoins, le propriétaire peut refuser de le renouveler contre le paiement d'une indemnité d'éviction.

❖ les conditions du droit au renouvellement

- condition de propriété

Le droit au renouvellement du bail **ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds exploité dans les lieux loués.**

Mais, il en va différemment en cas de :

- location-gérance : le propriétaire du fonds peut exercer le droit au renouvellement bien qu'il n'exploite pas le fonds ;
- sous-location : le sous-locataire agréé bénéficie à l'expiration du bail principal d'un droit direct au renouvellement. Si la location est partielle, le locataire principal garde le droit au renouvellement pour la partie qu'il occupe personnellement. Pour la partie utilisée par le sous-locataire, le droit au renouvellement appartient au locataire principal si les locaux sous-loués sont indivisibles de ceux qu'il occupe, et au sous-locataire dans le cas contraire ;
- crédit-bail : c'est l'établissement financier propriétaire du droit au bail qui bénéficie du droit au renouvellement et non le crédit-preneur, propriétaire du fonds de commerce.

- condition d'exploitation du fonds

Le fonds doit avoir fait l'objet d'une **exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé le renouvellement**, sauf dispense pour motifs légitimes comme l'inexécution de travaux incombant au bailleur.

Deux situations peuvent poser problème :

- la désécialisation : le locataire bénéficie du droit au renouvellement même s'il n'a pas respecté la procédure légale, mais dès lors qu'il a obtenu l'accord du bailleur ;
- la cession du seul droit au bail : le nouvel acquéreur peut se voir refuser le renouvellement du bail

- condition de nationalité du locataire

Les étrangers ne bénéficient pas du droit au renouvellement. **La nationalité s'apprécie au jour du congé ou de la demande de renouvellement.**

Seules les personnes suivantes peuvent invoquer les dispositions concernant le renouvellement :

- personnes de nationalité française ;
- personnes ressortissantes d'un état membre de l' Union européenne ;
- personnes étrangères ressortissantes de pays avec qui la France a signé une convention de réciprocité ou qui bénéficie d'une réciprocité législative (Monaco, Algérie, Maroc, Andorre) ;
- les personnes ayant combattu dans les armées françaises ou alliées pendant un des conflits mondiaux ;
- personnes ayant des enfants de nationalité française.

- condition d'immatriculation du locataire

Il doit être **immatriculé au registre du commerce et des sociétés**.

❖ exercice du droit au renouvellement

- congé du bailleur avec offre de renouvellement

Le bailleur doit délivrer un congé **plus de six mois avant l'expiration du bail**.

Ce congé est un exploit d'huissier qui doit comporter les motifs pour lesquels il est donné et l'indication que le locataire qui entend le contester a un délai de deux ans pour saisir le tribunal. Le silence du congé sur le renouvellement équivaut à une offre de renouvellement.

- demande de renouvellement par le locataire

Le locataire qui n'a pas reçu congé et qui veut le renouvellement de son bail doit le demander. Il le fait par acte extra-judiciaire dans les six mois précédant l'expiration du bail ou en suite à tout moment.

Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit faire connaître dans les mêmes formes au locataire :

- s'il refuse, les motifs de celui-ci (voir indemnité d'éviction) ;
- s'il accepte, le nouveau loyer qu'il propose.

A défaut de réponse dans les trois mois, le propriétaire est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail aux mêmes conditions que le bail précédent.

Attention : à défaut de congé, et en l'absence de demande de renouvellement de la part du locataire, le bail se reconduit par tacite reconduction pour une durée indéterminée. De plus la tacite reconduction entraîne un bail de plus de douze ans, permettant le dé plafonnement du loyer.

Bien que le bail renouvelé constitue un nouveau bail, il reste soumis aux clauses de l'ancien bail, à l'exception du loyer.

❖ le loyer du bail renouvelé

Le montant du loyer doit correspondre à la valeur locative ; toutefois, l'augmentation est dans la majorité des cas plafonnée :

- si la valeur locative est inférieure au montant du plafond, le montant du nouveau loyer doit être fixé à la valeur locative ;
- au contraire, si la valeur locative est supérieure au montant du plafond, le montant du loyer doit être fixé sauf exception, à la valeur qui résulte de l'application du coefficient plafond.

- Contentieux

A défaut d'accord sur le prix du loyer, le litige est soumis à une **commission départementale de conciliation, composée paritairement de bailleurs, de locataires et de personnes qualifiées**.

Cet organisme s'efforce de concilier les parties et à défaut, rend un avis. En l'absence d'accord ou si l'avis émis n'est pas satisfaisant, le **président du Tribunal de Grande Instance doit être saisi**.

La saisine de la commission est obligatoire et préalable. Si le président du TGI compétent quelque soit le montant du loyer a été saisi directement, il doit attendre que cette dernière ait donné son avis pour rendre sa décision. La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

A l'issue de la procédure, les parties ont un mois pour décider de conclure un nouveau bail aux normes fixées par le juge. En revanche, si une des parties manifeste son désaccord, elle supportera les frais de l'instance :

- si c'est le locataire : il ne devra aucune indemnité ;
- si c'est le propriétaire : il devra, en plus, une indemnité.

▪ Déplafonnement

Il existe des hypothèses où le plafonnement ne joue pas :

- les baux qui ont une durée de plus de douze ans par le biais de la tacite reconduction ;
- les baux conclus pour une durée initiale supérieure à neuf ans ;
- lorsqu'il y a une modification notable des éléments servant à déterminer la valeur locative comme l'extension d'activité, le développement d'un quartier ou des travaux effectués par le bailleur...

▪ Calcul du loyer renouvelé

Pour déterminer le nouveau loyer dû lors du renouvellement du bail à son terme, il convient de multiplier le loyer contractuellement fixé par le dernier indice connu (indice du coût de la construction), puis de le diviser par l'indice publié neuf ans auparavant.

Illustration : une demande en renouvellement est faite en juillet 2003 et le loyer était fixé à 750€ par an en juillet 1994 :

- ***dernier indice connu en juillet 2003 : 1172 (indice du 4^{ème} trimestre 2002)***
- ***indice publié neuf ans auparavant : 1017 (indice du 4^{ème} trimestre 1993)***

$$\frac{750 \times 1172}{1017}$$

$$= 863,68$$

▪ indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail en payant au locataire évincé, sauf exception, une indemnité d'éviction « égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement ».

Tant qu'il n'aura pas versé cette indemnité, il ne pourra pas obtenir l'expulsion du locataire qui, pendant ce temps, lui devra des indemnités d'occupation. Mais le locataire n'est pas tenu de rester.

L'indemnité d'éviction comprend notamment :

- en cas de disparition ou de remplacement du fonds :
 - .une indemnité principale équivalente à la valeur du fonds, déterminée suivant les usages de la profession ;
 - .des indemnités accessoires comprenant, les frais normaux de démarrage et de réinstallation, les frais et droit de mutation à payer pour un fonds de même valeur et une indemnité servant à compenser la perte de gains pendant le temps nécessaires à la réinstallation.

- en cas de déplacement du fonds : le commerçant peut ici se réinstaller ailleurs, sans perdre sa clientèle. L'indemnité est alors égale au préjudice résultant du déplacement du fonds et comprenant, les frais liés à l'achat d'un terrain pour construction ou l'agencement des nouveaux locaux, le pas-de-porte éventuel ainsi que le droit au bail.

L'indemnité d'éviction étant fixée, le bailleur peut « tous comptes faits » renouveler le bail. Il peut dans les quinze jours du jugement fixant l'indemnité, notifier au locataire qu'il renonce à l'éviction et renouvelle le bail, dès lors que le locataire n'a pas déménagé.

Toutefois le bailleur peut refuser le renouvellement, sans être tenu au paiement d'aucune indemnité en cas de :

- motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant comme la violation d'une obligation contractuelle, ou le défaut ou retard fréquent dans le paiement du loyer ;
- reprise pour reconstruire un local insalubre ou dangereux ;
- reprise pour habiter lui-même ou par sa famille, les locaux d'habitation accessoires aux locaux commerciaux.

2. ses obligations

a. exploiter le fonds

Le locataire doit « user de l'immeuble loué en bon père de famille », et selon la destination du bail.

Le défaut d'exploitation peut être sanctionné par le non-renouvellement du bail ou même par sa résiliation anticipée.

Attention : le cas particulier de la sous-location

La sous-location du bail commercial est interdite, sauf stipulation contraire ou accord du bailleur.

Pour être valable la sous-location doit respecter deux conditions cumulatives :

- être autorisé par le propriétaire par une clause d'autorisation ou à défaut par son agrément ;
- le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de sous-louer par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, afin que ce dernier soit partie à l'acte. Si dans les quinze jours après réception du courrier, le bailleur refuse ou omet de répondre on considère qu'il ne veut pas concourir à l'acte (le refus du propriétaire n'est soumis à aucun contrôle judiciaire).

Ces dispositions ne sont pas d'ordre public, et les parties gardent la faculté de déroger à ces règles par des clauses contraires.

La sous-location fait apparaître une relation triangulaire car trois parties apparaissent, le bailleur, le locataire principal et le sous-locataire, ayant chacune des relations respectives :

- ***relations propriétaire/locataire-principal :***
 - ***Le locataire principal est responsable des manquements du sous-locataire comme s'il occupait lui-même les lieux.***
 - ***Le bailleur peut demander une augmentation de son loyer au locataire, lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix du bail principal.***
 - ***En cas de sous-location de la totalité des lieux loués, le locataire n'exploitant plus le fonds de commerce dans l'immeuble n'a pas en principe droit au***

renouvellement. En revanche, en cas de sous-location partielle, le locataire principal peut demander le renouvellement du bail pour la partie où il exploite le fonds.

➤ *relation propriétaire/sous-locataire*

En principe, il n'y a aucun lien de droit entre le sous-locataire et le propriétaire des locaux. Cependant, il existe deux exceptions :

- *le propriétaire dispose d'une action directe contre le sous-locataire pour les loyers dus au titre du bail principal ;*
- *à l'expiration du bail principal, le sous-locataire peut exiger du bailleur le renouvellement du sous-bail lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :*
 - *le bail principal est expiré*
 - *le bailleur doit avoir donné son autorisation à la sous-location*
 - *en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne doivent pas être indivisibles soit matériellement soit dans la commune intention des parties.*

➤ *relations locataire principal/sous-locataire*

Le locataire principal ne peut consentir plus de droit qu'il n'en tient lui-même du propriétaire au titre du bail principal : le droit de jouissance du sous-locataire est limité par les clauses du bail principal.

Le sous-locataire bénéficie d'un droit au renouvellement de son bail à l'encontre du locataire principal, comme s'il était un locataire ordinaire et tant que le bail principal existe.

b. obligations pécuniaires

❖ le pas-de-porte (=droit d'entrée)

C'est **une somme versée par le locataire au propriétaire, lors de son entrée dans les lieux**, et considérée tantôt comme :

- **une indemnité compensant les restrictions que le propriétaire va subir sur les droits de son immeuble ;**
- **un supplément de loyer destiné à compenser les hausses de loyer qui ne suivent pas la hausse de la valeur locative réelle des locaux ; dans ce cas, le bailleur déclare le pas-de-porte en tant que revenu foncier.**

❖ le loyer

C'est **une charge pécuniaire qui incombe au locataire, tout au long du bail.**

Le loyer initial est libre. Il est fixé par accord des parties, tant sur son montant que sur ses modalités de paiement.

Dans le statut des baux commerciaux, le loyer peut être révisé soit :

- **tous les trois ans (révision légale)**
- **conformément au souhait des parties par le jeu d'une clause contractuelle de révision ;**
- **au moment du renouvellement (*conférer droit au renouvellement*).**

Mais dans tous les cas, le critère de référence est la valeur locative.

- notion de valeur locative

Cette valeur ne sert pas à déterminer le loyer initial, mais est une référence pour déterminer « le montant des loyers des baux à réviser ou à renouveler » en cas de désaccord entre les parties.

La valeur locative est déterminée d'après les éléments suivants :

- les caractéristiques du local : situation du local dans l'immeuble ; importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public ou à l'exploitation ou aux différentes activités ; conformité à la législation du travail ; l'état d'entretien de vétusté et de salubrité ; l'état des locaux accessoires...
- la destination des lieux : la destination est considérée comme l'activité autorisée dans le bail, un avenant ou une décision judiciaire suite à une déspecialisation. En cas de « clause tout commerce » dans le bail, la valeur locative est majorée de 15 à 20%.
- les obligations respectives des parties : les modalités matérielles de jouissance des locaux ; les obligations qui incombent normalement au bailleur et dont celui-ci s'est déchargé sans contrepartie sur le locataire...
- les facteurs locaux de commercialité : importance de la ville et du quartier d'implantation ; moyens de transport ; la répartition des diverses activités dans le voisinage...
- les prix couramment pratiqués dans le voisinage.

- la révision triennale

La demande en révision ne pourra être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire, ou après le point de départ du bail renouvelé. De nouvelles demandes pourront être formulées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau loyer sera applicable.

La révision peut être sollicitée par l'une ou l'autre des parties (le plus souvent le bailleur), par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en précisant le montant du loyer demandé.

Le principe de la révision est l'ajustement du loyer à la valeur locative, plafonné à l'indice INSEE du coût de la construction.

Illustration :

- *loyer initial : 150€*
- *3 ans après le loyer est de 230€ conformément à la valeur locative or, l'indice INSEE n'a augmenté que de 20%*
Le loyer sera de 180€ par application du plafonnement.
- *si au contraire la valeur locative n'a que faiblement augmenté, le nouveau loyer sera aligné sur cette valeur : si la valeur locative est évaluée trois ans après à 170€, c'est ce chiffre qui sera retenu pour le loyer et non la valeur plus haute résultant de l'indice INSEE.*

Le plafonnement ne joue pas dans les cas suivants :

- les facteurs locaux de commercialité ont subi une modification notable ayant entraîné une variation de plus de 10% ;
- le locataire a bénéficié d'une mesure de déspecialisation ;
- le local a fait l'objet d'une sous-location et si le loyer de celle-ci est supérieur au loyer principal.

CALCUL DU LOYER REVISE

Pour déterminer le nouveau loyer lors de la première révision triennale, il convient de diviser le loyer initial par l'indice en vigueur au jour de sa fixation, puis de le multiplier par l'indice applicable au jour de sa révision.

Exemple : une demande de révision faite en décembre 2003 ; le loyer était fixé à 750€ au 1^{er} janvier 2000 :

- indice connu pour le 1^{er} trimestre 2000 = 1074(indice du 2^{ème} trimestre 1999)

- indice connu pour le 4^{ème} trimestre 2003 = 1183(indice du 1^{er} trimestre 2003)

$$\frac{750 \times 1183}{1074} = \text{nouveau loyer} = 756,28$$

▪ les clauses contractuelles de révision

Les parties ont pu convenir d'une autre technique de révision du loyer, en insérant dans le bail une clause d'échelle mobile (ou d'indexation) ou une clause-recette.

La périodicité est librement déterminée par les parties, mais dans la majorité des cas, il s'agit d'une révision annuelle.

- les clauses d'échelle mobile ou d'indexation

Ces clauses ont pour référence un indice en relation directe avec l'objet du bail ou l'activité d'une des parties.

Dès lors que par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté de plus du quart par rapport au prix précédemment fixé, chacune des parties peut demander la révision judiciaire. Le loyer sera alors ajusté à la valeur locative.

- les clauses-recettes ou clauses de loyers variables

Ce sont des clauses qui fixent le loyer en fonction des recettes ou du chiffre d'affaires du locataire. Elles échappent au statut du décret de 1953.

❖ les charges et accessoires

Sont habituellement à la charge du locataire :

- les réparations d'entretien ;
- les charges et prestations dont il bénéficie (chauffage, ascenseur...);
- les droits d'enregistrement ;
- les taxes municipales (balayage, ramassage d'ordures...).

c. obligation de restituer la chose en bon état

Le preneur doit restituer la chose louée dans son état initial conformément à l'état des lieux dressé au moment de l'entrée en jouissance, ou à défaut il est censé l'avoir reçu en bon état de réparations locatives.

Le locataire est responsable :

- des réparations locatives ou de menu entretien ;
- des dégradations dues par son fait ;
- des détériorations dues par un incendie, sauf cause étrangère.

Les constructions édifiées par le preneur deviennent propriété du bailleur à la fin du bail. Ce dernier peut les conserver contre une indemnité, ou en demander la démolition.

C. Obligations du bailleur

1. obligations de droit commun

a. obligation de délivrance

Il doit **mettre l'immuble loué à disposition du preneur** conformément à son obligation de délivrance.

Il est **tenu des grosses réparations nécessaires** et non d'entretien, sauf clause contraire.

b. obligation de garantie

Il doit **garantir le locataire contre** :

- les **risques d'éviction**, en lui garantissant une jouissance paisible ;
- les **vices cachés** : il est tenu d'indemniser le preneur de la perte résultant des vices ou défauts de la chose louée, qui en empêchent totalement ou partiellement l'usage.

2. charges financières

Incombent normalement au bailleur :

- **l'impôt foncier** ;
- **la prime d'assurance** ;
- **les charges de copropriété**.

Toutes ces charges peuvent incomber au preneur par une clause contractuelle.

Considérées comme exceptionnelles, ces charges constituent un supplément de loyer déguisé dont il faudra tenir compte pour fixer le montant précis de celui-ci.

Attention : loyer et TVA

Les loyers sont en principe exonérés de TVA, sauf s'ils concernent des locaux aménagés, c'est à dire munis du mobilier, du matériel, et des installations nécessaires à l'activité.

Le propriétaire du local commercial peut cependant opter pour le paiement de la TVA : il peut alors déduire la TVA ayant grevé le prix de revient de l'immeuble pour construction, acquisition, ravalement...

De plus, il est intéressant pour le bailleur d'opter pour le paiement de la TVA, car il échappera ainsi aux paiements de la contribution sur les revenus locatifs (CRL), anciennement dénommée contribution additionnelle dont le taux de 2,5% est applicable sur les revenus nets (loyers et accessoires sauf le dépôt de garantie).

Quant au locataire, cette TVA sera déductible, sauf s'il bénéficie de la franchise en base.

ANNEXE : LISTE DES INDICES DU COÛT DE LA CONSTRUCTION

Indice pour le 1er trimestre 2004 - Parution le 09/07/2004

1225

Indice du coût
de la construction

1211,00

Moyenne associée

+3,33 %

Variation annuelle de
la moyenne associée

Tableau des valeurs de l'indice du coût de la construction
base 100 au 4ème trimestre 1953

Période	Indice du coût de la construction	Moyenne associée	Variation annuelle en % de la moyenne associée	Date de parution
1er trimestre 2004	1225	1211,00	+3,33	09/07/2004
4ème trimestre 2003	1214	1200,5	+2,96	09/04/2004
3ème trimestre 2003	1203	1190	+2,76	14/01/2004
2ème trimestre 2003	1202	1181,75	+2,6	14/10/2003
1er trimestre 2003	1183	1172,00	+2,29	16/07/2003
4ème trimestre 2002	1172	1166,00	+2,53	11/04/2003
3ème trimestre 2002	1170	1158,00	+2,12	10/01/2003
2ème trimestre 2002	1163	1151,75	+2,74	15/10/2002
1er trimestre 2002	1159	1145,75	+3,36	12/07/2002
4ème trimestre 2001	1140	1137,25	+3,57	12/04/2002
3ème trimestre 2001	1145	1134,00	+4,76	11/01/2002
2ème trimestre 2001	1139	1121,00	+3,87	12/10/2001
1er trimestre 2001	1125	1108,50	+3,07	13/07/2001
4ème trimestre 2000	1127	1098,00	+2,38	13/04/2001
3ème trimestre 2000	1093	1082,50	+0,72	12/01/2001
2ème trimestre 2000	1089	1079,25	+0,96	13/10/2000
1er trimestre 2000	1083	1075,50	+0,99	13/07/2000
4ème trimestre 1999	1065	1072,50	+1,01	13/04/2000
3ème trimestre 1999	1080	1074,75	+1,37	13/01/2000
2ème trimestre 1999	1074	1069,00	+0,59	13/10/1999
1er trimestre 1999	1071	1065,00	+0,16	13/07/1999
4ème trimestre 1998	1074	1061,75	+0,12	18/04/1999
3ème trimestre 1998	1057	1060,25	+0,50	14/01/1999
2ème trimestre 1998	1058	1062,75	+1,63	15/10/1998
1er trimestre 1998	1058	1063,25	+2,43	11/07/1998
4ème trimestre 1997	1068	1060,50	+2,39	11/04/1998
3ème trimestre 1997	1067	1055,00	+2,68	13/01/1998
2ème trimestre 1997	1060	1045,75	+1,92	22/10/1997
1er trimestre 1997	1047	1038,00	+1,32	16/07/1997
4ème trimestre 1996	1046	1035,75	+1,77	18/04/1997
3ème trimestre 1996	1030	1027,50	+0,81	11/01/1997
2ème trimestre 1996	1029	1026,00	+0,76	15/10/1996
1er trimestre 1996	1038	1024,50	+0,74	12/07/1996
4ème trimestre 1995	1013	1017,75	-0,05	17/04/1996
3ème trimestre 1995	1024	1019,25	+0,17	10/01/1996
2ème trimestre 1995	1023	1018,25	+0,15	17/10/1995
1er trimestre 1995	1011	1017,00	+0,17	18/07/1995