



MON BAIL COMMERCIAL

septembre 2015

PLA
PLAN LOCAL D'ACTION
2014 - 2018
Opportunités et programmes à venir



SOMMAIRE

Avertissement

I. La conclusion du bail	5
La définition et la durée du bail commercial	6
Les caractéristiques du local	7
<i>La consistance des lieux</i>	
<i>L'état des lieux</i>	
La destination des lieux	8
Le loyer	9
<i>Le loyer du bail initial</i>	
<i>La révision du loyer</i>	
<i>Le plafonnement du loyer</i>	
La valeur locative	10
Le pas-de-porte	13
Le dépôt de garantie	14
La répartition des charges	15
II. Le déroulement du bail	16
La révision	17
La sous-location	20

Les travaux d'entretien et de réparation	22
Les travaux d'embellissement	23
La déspecialisation	24
Le départ à la retraite du commerçant	27
III. La fin du bail commercial	28
Le congé	29
Le renouvellement du bail	30
Le contentieux de déplafonnement	33
Le refus du renouvellement	34
La tacite prorogation	38

AVERTISSEMENT

Les points juridiques énoncés ci-dessous sont loin d'être exhaustifs et il est vivement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel (avocat, notaire, expert-comptable, expert judiciaire) et notamment avant la signature du bail commercial car la conclusion du bail est le moment privilégié pour anticiper les litiges qui devront être évités pendant le déroulement du bail et au terme du bail.

I - La conclusion du bail commercial

LA DEFINITION ET LA DUREE DU BAIL COMMERCIAL

Le bail commercial se définit comme la location d'un immeuble ou local dans lequel un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce.

Les baux commerciaux ont, en principe, une durée de 9 ans, qui s'impose au bailleur. Le preneur dispose d'une faculté de résiliation au terme d'une période de 3 ans, à laquelle le bail pouvait déroger, empêchant ce dernier de donner congé à l'issue de chaque période triennale (autrement appelé « le bail ferme »). La loi Pinel n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, prévoit désormais que le contrat ne pourra plus prévoir une renonciation du locataire à la possibilité de donner librement congé tous les 3 ans ¹.

Par ailleurs, la loi Pinel a modifié le régime des baux dérogatoires. Un bail dérogatoire est un bail qui permet aux parties de ne pas être assujetties au statut des baux commerciaux et dont la durée totale ne pouvait être supérieure à 2 ans. Désormais, leur durée sera de 3 ans ².

¹ Article **L.145-4** du Code de commerce : *La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans. Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9. Les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du code général des impôts peuvent comporter des stipulations contraires. (...)*

² Article **L.145-5** du Code de commerce : *Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans. A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.*

Si, à l'expiration de cette durée, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre.

Il en est de même, à l'expiration de cette durée, en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.

LES CARACTERISTIQUES DU LOCAL

La **désignation** permet de décrire ce qui est loué dans l'immeuble. La description a tout intérêt à être **précise** en ce qui concerne les composantes et les **caractéristiques du local loué**.

La **modification** des caractéristiques du local par le locataire, en cours de bail, peut entraîner un **déplafonnement** du loyer.

Il est désormais obligatoire de prévoir l'établissement d'un état des lieux d'entrée (et de sortie), formalité à laquelle le contrat ne peut déroger. Ledit état des lieux est établi sous forme contradictoire, et à l'amiable ou par voie d'huissier, en cas de désaccord ou de refus de l'une des parties. Dans ce cas, les frais de rédaction sont partagés.

Si le bailleur ne fait pas établir d'état des lieux, il ne pourra se prévaloir de la présomption de délivrance du bien en bon état d'entretien³.

Il est recommandé de faire dresser l'état des lieux par huissier car le contrat de bail s'inscrit dans la durée.

³ Article **L.145-40-1** 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.

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.

Article 1731 du Code civil : S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

LA DESTINATION DES LIEUX

La destination des lieux est celle autorisée par le bail et ses avenants ou par le tribunal dans les cas prévus aux articles L. 145-47 à L. 145-55 et L. 642-7⁴.

La **destination**⁵ du local peut être **précise** (spécialisée) ou **tous commerces**. Cette clause définit les activités que le commerçant peut exercer dans les lieux. **L'activité ne peut pas sortir de la destination prévue au bail** sous peine de déspecialisation non autorisée qui peut entraîner une hausse immédiate ou différée du loyer. La cession éventuelle doit respecter la destination prévue au bail⁶, sauf en cas de départ à la retraite du commerçant (Cf. Partie II).

⁴ Article **R.145-5** du Code de commerce

⁵ Article **1728, 1°** du Code civil : *Le preneur est tenu de deux obligations principales : 1° D'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention.*

⁶ *Si elle peut être limitée, notamment par une destination précise, la cession ne peut pas être interdite par le bailleur; Article **L.145-16 al.1** : Sont également réputées non écrites, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient du présent chapitre à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.*

LE LOYER

Le bail prévoit le **montant** et les **échéances** du loyer⁷.

Une révision légale existe mais généralement, il y a une clause d'échelle mobile⁸ prévoyant une variation du loyer sans attendre les délais légaux et de manière automatique à la périodicité prévue. La Loi Pinel a en principe supprimé la référence à l'Indice du Coût de la Construction (l'ICC) pour la révision légale triennale du loyer ainsi que pour les loyers de renouvellement, sans que cette suppression ne soit d'ordre public. L'ICC semble par contre toujours utilisé pour la révision annuelle (clause d'échelle mobile).

Cette clause permet d'échapper aux règles légales concernant la révision du loyer et permet une **variation plus régulière et automatique** du loyer.

Si cette clause a fait varier le montant du loyer de plus de 25% depuis la dernière fixation du loyer, les parties peuvent demander le **déplafonnement du loyer**, à la hausse ou à la baisse. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

⁷Article **1728, 2°** du Code Civil: *Le preneur est tenu de deux obligations principales : 2° De payer le prix du bail aux termes convenus.*

⁸Article **L145-39** : *En outre, et par dérogation à l'article L. 145-38, 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. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.*

LA VALEUR LOCATIVE

Les parties sont libres de fixer le prix du bail au moment de sa formation, à condition qu'il ne soit pas dérisoire. Elles ne sont pas contraintes de le faire correspondre à la valeur locative du marché. Si toutefois, elles font référence à cette valeur, celle-ci est déterminée en fonction d'un certain nombre d'éléments, le plus souvent évalués par un expert :

- Les **caractéristiques du local**⁹ : La situation de l'immeuble, la surface, l'état... Leur modification sera un agrandissement, des travaux d'amélioration réalisés par le bailleur, directement ou indirectement (ceux réalisés par le locataire ne peuvent pas justifier un déplafonnement). Pour fonder un déplafonnement, ces travaux doivent **modifier les caractéristiques** et avoir une **incidence favorable sur l'activité du locataire**.

⁹Article **R. 145-3** du Code de commerce : *Les caractéristiques propres au local s'apprécient en considération : De sa situation dans l'immeuble où il se trouve, de sa surface et de son volume, de la commodité de son accès pour le public ; De l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public, à l'exploitation ou à chacune des activités diverses qui sont exercées dans les lieux ; De ses dimensions, de la conformation de chaque partie et de son adaptation à la forme d'activité qui y est exercée ; De l'état d'entretien, de vétusté ou de salubrité et de la conformité aux normes exigées par la législation du travail ; De la nature et de l'état des équipements et des moyens d'exploitation mis à la disposition du locataire.*

Article **R.145-4** du Code de commerce : *Les caractéristiques propres au local peuvent être affectées par des éléments extrinsèques constitués par des locaux accessoires, des locaux annexes ou des dépendances, donnés en location par le même bailleur et susceptibles d'une utilisation conjointe avec les locaux principaux.*

Lorsque les lieux loués comportent une partie affectée à l'habitation, la valeur locative de celle-ci est déterminée par comparaison avec les prix pratiqués pour des locaux d'habitation analogues faisant l'objet d'une location nouvelle, majorés ou minorés, pour tenir compte des avantages ou des inconvénients présentés par leur intégration dans un tout commercial.

- **La destination des lieux**¹⁰ : C'est la destination inscrite dans le bail. La déspecialisation peut justifier un déplaçonnement.
- **Les obligations des parties**¹¹ : Ce sont les clauses du bail créant des droits ou obligations à la charge des parties. Leur modification mettant des obligations à la charge du preneur ou lui créant des nouveaux droits justifie un déplaçonnement.

¹⁰Article **R. 145-5** du Code de commerce : La destination des lieux est celle autorisée par le bail et ses avenants ou par le tribunal dans les cas prévus aux articles L. 145-47 à L. 145-55 et L.642-7.

¹¹Article **R.145-8** du Code de commerce : Du point de vue des obligations respectives des parties, les restrictions à la jouissance des lieux et les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative. Il en est de même des obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages. Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge. Les obligations découlant de la loi et génératrices de charges pour l'une ou l'autre partie depuis la dernière fixation du prix peuvent être invoquées par celui qui est tenu de les assumer. Il est aussi tenu compte des modalités selon lesquelles le prix antérieurement applicable a été originellement fixé.

- Les **facteurs locaux de commercialité**¹² : Il s'agit de l'environnement du commerce (quartier, rue). Pour justifier un déplaçonnement, doivent être prouvés la présence d'un **flux supplémentaire de chalandise** ainsi qu'un **intérêt pour le commerce** considéré. Une telle modification peut être la construction d'un parking, d'un centre commercial, d'une zone piétonne, l'augmentation de la population, de la fréquentation touristique...

- Les **prix couramment pratiqués dans le voisinage**¹³ : Il faut étudier les loyers des locaux équivalents de la zone de chalandise : les activités de secteur comparable, et les locaux de surfaces correspondantes.

¹²Article **R.145-6** du Code de commerce : *Les facteurs locaux de commercialité dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire.*

¹³Article **R.145-7** du Code de commerce : *Les prix couramment pratiqués dans le voisinage, par unité de surfaces, concernent des locaux équivalents eu égard à l'ensemble des éléments mentionnés aux articles R. 145-3 à R. 145-6. A défaut d'équivalence, ils peuvent, à titre indicatif, être utilisés pour la détermination des prix de base, sauf à être corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence. Les références proposées de part et d'autre portent sur plusieurs locaux et comportent, pour chaque local, son adresse et sa description succincte. Elles sont corrigées à raison des différences qui peuvent exister entre les dates de fixation des prix et les modalités de cette fixation.*

LE PAS-DE-PORTE

Lors de la conclusion du bail commercial, il arrive qu'un pas de porte soit institué, c'est-à-dire une somme d'argent versée en capital par le preneur au bailleur à titre définitif lors de son entrée en jouissance. Le pas de porte bénéficie d'une double nature:

Soit, il incarne un **supplément de loyer** : Le loyer annuel du bail est alors moindre. Le loyer annuel et le pas-de-porte forment alors le loyer réel, celui qui sera pris en compte pour le calcul du plafonnement lors du renouvellement.

Soit, il s'agit d'une **indemnité** qui vise à compenser la dépréciation de l'immeuble résultant du bénéfice de la propriété commerciale par le preneur. La somme n'est pas prise en compte dans le calcul du loyer réel.

LE DEPOT DE GARANTIE

Le bail commercial peut prévoir le versement d'un **dépôt de garantie**. Il s'agit d'une somme versée par le commerçant au propriétaire lors de l'entrée dans les lieux, afin de **garantir le paiement des loyers** ou, plus généralement, l'ensemble des obligations du locataire. Il correspond le plus souvent à une ou deux échéances de loyers.

S'il est supérieur, le propriétaire devra verser des intérêts au locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres¹⁴.

Il peut être prévu la révision du dépôt de garantie en même temps que celle du loyer. En pratique cependant, cette révision, même prévue, est rarement appliquée. La somme doit être remboursée au locataire lorsqu'il quitte les lieux et s'il a rempli ses obligations contractuelles.

¹⁴Article L. 145-40 du Code de commerce : *Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.*

LA REPARTITION DES CHARGES

Si les charges, impôts et taxes relevaient auparavant de la liberté contractuelle, la loi Pinel n°2014-626 du 18 juin 2014 et le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 ont réparti ces montants. Ne peuvent être imputés au locataire (liste limitative) :

- . les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil (structure et solidité générale de l'immeuble) ;
- . 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 ;
- . 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 ;
- . les honoraires liés à la réalisation des travaux et les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble ;
- . dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires¹⁵.

Tout élément non listé à l'article R.145-35 du Code du commerce peut être contractuellement mis à la charge du preneur.

Le contrat détaillera, dans un inventaire précis et limitatif, charges, coût des travaux, impôts, taxes et redevances liés au bail, imputables pour les uns au bailleur et pour les autres au preneur¹⁶.

¹⁵ Article **R.145-35** du Code de commerce

¹⁶Article **L145-40-2** du Code de commerce : *Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à 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. Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, 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. 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 correspond strictement 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.

II - Le déroulement du bail

LA REVISION

La révision permet la variation du loyer.

- Elle n'est **pas automatique** : le loyer ne varie que si une demande a été envoyée par l'une des parties.
- La demande prend la forme d'un **acte d'huissier** ou d'une **lettre recommandée** avec demande d'avis de réception et doit préciser le montant du loyer demandé ou offert¹⁷.
- La demande de révision n'est **pas obligatoire** : les parties peuvent choisir de ne pas demander de révision pour rester au loyer en cours.

La révision ne peut intervenir qu'au moins 3 ans ¹⁸ après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. Les demandes de révision ultérieures à la première pourront, quant à elles, être formées, tous les 3 ans, à compter du jour où le nouveau prix a été applicable.

La date des 3 ans est une limite basse, la révision ne **doit pas obligatoirement intervenir dès le délai écoulé**.

¹⁷Articles **L.145-37** : « Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions du présent chapitre, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles L. 145-38 et L. 145-39 et dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat » et **R.145-20** : « La demande de révision des loyers prévue à l'article L. 145-37 est formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle précise, à peine de nullité, le montant du loyer demandé ou offert. A défaut d'accord, la demande est jugée dans les conditions prévues aux articles L. 145-56 à L. 145-60. Le nouveau prix est dû à dater du jour de la demande ».

¹⁸Article **L.145-38 al.1** du Code de commerce : La demande en révision ne peut 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. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La révision est plafonnée, et l'évolution ne peut dépasser la variation d'indices. Pour les révisions triennales légales, l'indice de référence est désormais l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) pour les activités commerciales, artisanales et industrielles ; et l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT), pour les activités tertiaires autres que commerciales et artisanales.

Les parties demeurent toutefois libres de continuer, comme par le passé, à calquer la révision sur l'évolution de l'ICC. Ce **plafonnement permet une hausse ou une baisse modérée**. On calcule la variation de l'indice et on l'applique au loyer pour avoir le nouveau loyer.

L'exception est le **déplafonnement**¹⁹. Il n'est possible qu'à la condition que le bailleur, qui invoque le déplafonnement, prouve une **modification matérielle des facteurs locaux de commercialité entraînant une variation de plus de 10 % de la valeur locative**. Il faut aussi prouver que cette variation présente un **intérêt** pour le commerce considéré.

Dans le cadre de la révision, un seul des éléments de la valeur locative est pris en compte, les facteurs locaux de commercialité.

¹⁹Article **L.145-38 al. 3** du Code de commerce : *Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, 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.*

Le déplafonnement signifie que le **loyer sera fixé à la valeur locative** de l'immeuble. Il peut faire augmenter ou diminuer ce loyer. Il faudra déterminer cette valeur locative²⁰ (cf partie I). La loi n°2014-626 du 18 juin 2014 dite « Loi Pinel » a prévu un plafonnement du déplafonnement, en créant un dispositif d'étalement dans le temps de la réévaluation, lorsqu'elle conduit à une augmentation supérieure à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. Par exemple, si le déplafonnement conduit à une augmentation de loyer de 30 %, il y aura lieu d'appliquer une augmentation de 10 % tous les ans pendant 3 ans.

Le bail peut prévoir une **révision automatique**, par exemple annuelle, due à la présence d'une **clause d'échelle mobile** dans le bail, qui fait varier le loyer en fonction d'un indice. Cette révision **s'ajoute à la révision légale** (cf partie I). La révision annuelle, sous forme de clause d'échelle mobile, reste soumise à l'Indice du Coût de la Construction (ICC).

²⁰La valeur locative est définie par l'article **L.145-33 al.2** du Code de commerce : A défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après : 1 Les caractéristiques du local considéré ; 2 La destination des lieux ; 3 Les obligations respectives des parties ; 4 Les facteurs locaux de commercialité ; 5 Les prix couramment pratiqués dans le voisinage.

LA SOUS-LOCATION

La sous-location est une location par le preneur initial du local, objet du bail commercial, à un sous-locataire. Le lien est maintenu entre le preneur principal et le propriétaire de l'immeuble, le bail principal n'étant pas résilié. Le bailleur et le sous-locataire n'entretiennent d'ailleurs à ce titre aucun rapport juridique

En principe, la sous-location est **interdite**²¹, sauf **autorisation expresse du bailleur**.

Elle peut être autorisée dans le bail (avec des limites éventuelles) ou autorisée en cours de bail par le propriétaire²² pour tout ou partie du local.

Cette autorisation est demandée par le locataire par **lettre recommandée** avec demande d'avis de réception ou **acte d'huissier**. Le silence du bailleur ne peut valoir autorisation de pouvoir sous-louer.

Cette procédure s'applique également pour une simple chambre attachée au local loué.

Avoir effectué cette première étape ne rend pas la sous-location valable.

²¹Article L.145-31 al.1 du Code de commerce : Sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite.

²²Article L.145-31 al. 4 du Code de commerce : Le locataire doit faire connaître au propriétaire 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 faire connaître s'il entend concourir à l'acte. Si, malgré l'autorisation prévue au premier alinéa, le bailleur refuse ou s'il omet de répondre, il est passé outre.

Après avoir reçu l'autorisation expresse du bailleur, le commerçant doit appeler le bailleur à concourir à l'acte²³, c'est-à-dire l'inviter à participer à l'acte de sous-location (sauf dispense expresse du bail) par **lettre recommandée ou acte d'huissier**.

Le propriétaire dispose d'un **délai de quinze jours pour répondre**. S'il omet de répondre à l'appel à concourir à l'acte, il est passé outre : le locataire peut conclure le bail de sous-location sans la participation de son propriétaire. Le bail peut contenir une clause d'agrément du sous-locataire, ce qui est une formalité supplémentaire, par laquelle le propriétaire a un droit de regard sur le sous-locataire.

Si le commerçant ne respecte pas ces formalités, le contrat de sous-location est inopposable au bailleur, c'est-à-dire que ni le commerçant ni le sous-locataire ne peuvent invoquer la situation de sous-location à l'égard du propriétaire. Celui-ci pourra par contre demander la résolution du bail, après une mise en demeure. Il s'agit aussi d'un motif de refus de renouvellement sans indemnité. Le locataire principal est évincé, de même que le sous-locataire, sachant que ce dernier peut demander au locataire principal une indemnité de réparation.

En cas de sous-location respectant les formes, le bailleur peut demander une majoration de loyer, si le loyer de sous-location est supérieur au loyer principal²⁴. Si la sous-location est totale, le locataire principal n'exerce plus le commerce dans les lieux et ne remplit donc plus les conditions légales pour bénéficier du droit au renouvellement. Les contrats de sous-location de baux commerciaux conclus postérieurement au 5 novembre 2014 devront respecter les dispositions prévues par la loi Pinel et ses décrets d'application quand bien même le bail principal ne serait pas soumis à ces règles pour avoir été conclu antérieurement.

²³Article **L.145-31 al.2** du Code de commerce : *En cas de sous-location autorisée, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte.*

²⁴Article **L.145-31 al.3** du Code de commerce : *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.*

LES TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION

En principe, le locataire n'est tenu que des petites réparations, toutes les autres étant à la charge du propriétaire.

Le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014, intervenant en application de la loi Pinel, a créé une liste exhaustive de charges, impôts, taxes, redevances et travaux qui ne peuvent être imputés au locataire (cf fiche sur la répartition des charges, en page 15). Ledit décret a créé l'article R.145-35 du Code de commerce, aux termes duquel ne peuvent être mis à la charge du locataire les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil. La jurisprudence considère, de manière générale, que les grosses réparations intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale. Par ailleurs, 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, incombent au propriétaire. A contrario, s'ils ne relèvent pas de l'article 606, ils pourront être mis à la charge du preneur dans le contrat.

Outre le fait que le contrat devra détailler, dans un inventaire précis et limitatif le coût des travaux, imputables pour les uns au bailleur et pour les autres au preneur, un état récapitulatif annuel devra être adressé par le bailleur au locataire. Lors de la conclusion du bail, puis tous les 3 ans, le bailleur devra préciser au sein du bail, les travaux effectués sur le bien durant les 3 dernières années, et ceux à réaliser dans les 3 prochaines années, le tout accompagné d'un tableau indiquant le coût assumé ou un budget prévisionnel. Toutes ces dispositions s'imposent au contrat de bail, qui ne peut y déroger.

LES TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT

Tous travaux d'embellissement nécessitent une **autorisation écrite et préalable du bailleur**, qu'il n'est pas obligé d'accepter. Cela peut se traduire par un changement dans les caractéristiques du local, s'il y a un agrandissement ou une modification de la surface de vente par exemples.

L'article R.145-35 du Code de commerce, créé par le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014, dispose que ne sont pas comprises dans les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et celles relatives aux travaux, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations et ont pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué, celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Autrement dit, ces dépenses « d'embellissement » incombent au locataire si le contrat le prévoit.

La modification des caractéristiques du local peut constituer un **motif de déplaçonnement** lors de la prochaine révision, **à condition que le bailleur ait participé à cette modification**, en apportant une contribution financière directe ou indirecte, voire en finançant la totalité.

Le locataire qui ne demande pas d'autorisation s'expose à une **résiliation du bail**, judiciaire ou par le jeu d'une clause résolutoire. C'est aussi un motif de non-renouvellement.

Eventuellement, le bailleur peut demander une **remise en l'état**, et si cela n'est pas possible des **dommages et intérêts**.

LA DESPECIALISATION

Il s'agit de l'**exercice d'une nouvelle activité**. Il y a trois possibilités :

- L'activité est **incluse** ou est dans le **prolongement naturel** de la destination : Pas de procédure particulière, le commerçant peut démarrer la nouvelle activité sans formalité.
- L'activité est **connexe ou complémentaire**²⁵ par rapport à la destination : Le bailleur doit **préalablement et obligatoirement être informé de cette nouvelle activité**. Le locataire notifie au bailleur son intention d'ajouter une activité et la précise par **lettre recommandée ou acte d'huissier**²⁶. Dans les deux mois, le propriétaire peut s'opposer mais seulement s'il estime que l'activité n'est pas connexe ou complémentaire.

²⁵Article **L.145-47 al. 1** du Code de commerce : Le locataire peut adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires.

²⁶Article **L.145-47 al.2** du Code de commerce : A cette fin, il doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le tribunal de grande instance, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

En cas de non-respect de cette procédure, il s'agit d'un manquement du locataire à ses obligations, qui peut justifier un **refus de renouvellement, une résolution du bail**, et peut entraîner un **déplafonnement** du loyer.

La Loi Pinel prévoit désormais que, dans le cas d'une cession de bail après dépôt de bilan, le tribunal pourra permettre au repreneur d'adjoindre à l'activité prévue au contrat de bail des activités connexes ou complémentaires²⁷.

• Si l'activité n'a **pas de lien avec la destination**²⁸ : Il importe peu que l'ancienne activité disparaisse, soit minoritaire, ou reste exercée. Le commerçant doit invoquer des **raisons de conjoncture économique et des nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution** (par exemple, une crise dans son secteur).

Dans ce cas, le locataire doit demander l'**autorisation du bailleur** par **acte d'huissier**, en précisant la ou les nouvelles activités, sachant qu'elles doivent être compatibles avec la destination de l'immeuble. Dans les mêmes formes, le propriétaire signifie le refus ou les conditions dans lesquelles il accepte la demande. S'il garde le silence, il est réputé accepter²⁹ mais il ne perd pas son droit à indemnisation et à augmentation du loyer.

²⁷Article **L.642-7 al.4** du Code de commerce : Le tribunal peut, si un contrat de bail soumis au chapitre V du titre IV du livre I^{er} portant sur un ou plusieurs immeubles ou locaux utilisés pour l'activité de l'entreprise figure dans le plan de cession, autoriser dans le jugement arrêtant le plan le repreneur à adjoindre à l'activité prévue au contrat des activités connexes ou complémentaires. Le tribunal statue après avoir entendu ou dûment appelé le bailleur.

²⁸Article **L.145-48** du Code de commerce : Le locataire peut, sur sa demande, être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

²⁹Article **L.145-49 al.3** du Code de commerce : A défaut par le bailleur d'avoir, dans les trois mois de la demande, signifié son refus, son acceptation ou encore les conditions auxquelles il subordonne son accord, il est réputé avoir acquiescé à la demande. Cet acquiescement ne fait pas obstacle à l'exercice des droits prévus à l'article L. 145-50.

Le propriétaire peut **obtenir une indemnité** s'il prouve un préjudice résultant du changement d'activité³⁰. Il peut aussi demander une **augmentation immédiate du loyer**³¹. Lors du renouvellement, le changement est une **cause de déplafonnement**, même si le locataire a eu à effectuer des travaux à ses frais pour la nouvelle activité.

³⁰Article L.145-50 al.1 et 2 du Code de commerce : Le changement d'activité peut motiver le paiement, à la charge du locataire, d'une indemnité égale au montant du préjudice dont le bailleur établirait l'existence. Ce dernier peut en outre, en contrepartie de l'avantage procuré, demander au moment de la transformation, la modification du prix du bail sans qu'il y ait lieu d'appliquer les dispositions des articles L. 145-37 à L. 145-39.

³¹Article L.145-47 al.3 du Code de commerce : Lors de la première révision triennale suivant la notification visée à l'alinéa précédent, il peut, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-38, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

LE DEPART A LA RETRAITE DU COMMERÇANT

Si le commerçant fait valoir ses droits à la retraite, il y a des aménagements.

- Concernant la **résiliation** du bail, le locataire ou ses ayants droit en cas de décès de ce dernier peut **donner congé à tout moment**³² (en respectant les formes), sans attendre la fin des périodes triennales³³ qui sont normalement les seuls moments où il est possible de résilier le bail.
- Concernant la **cession du droit au bail**, le locataire peut **céder à un commerçant qui exerce une activité différente de la destination contractuelle**³⁴.

Il signifie par **lettre recommandée** au propriétaire son intention de céder le bail en **précisant les activités envisagées, et le prix proposé**. Le bailleur peut alors exercer une **priorité de rachat** aux conditions de cette signification. Sinon, au terme d'un délai de deux mois, l'accord du bailleur est réputé acquis. Les activités doivent être compatibles avec la destination des lieux et les caractères de l'immeuble.

³²Article **L. 145-4 al.4** du Code de commerce : Le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social a la faculté de donner congé dans les formes et délais de l'article L. 145-9. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

³³Article **L. 145-9 al.1** du Code de commerce : Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

³⁴Article **L. 145-51** du Code de commerce : Lorsque le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales, a signifié à son propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le bailleur a, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification. A défaut d'usage de ce droit par le bailleur, son accord est réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le Tribunal de Grande Instance. La nature des activités dont l'exercice est envisagé doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble.

III - La fin du bail commercial

LE CONGE

Il est possible de mettre fin à un bail par l'envoi d'un congé ou une demande de renouvellement. L'article L.145-9 du Code de commerce prévoit en effet que « Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement ».

La loi Pinel a introduit la possibilité de donner congé, outre par voie d'huissier, par lettre recommandée avec accusé de réception. Le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 a quant à lui créé l'article R.145-1-1 du Code de commerce qui prévoit que « Lorsque le congé prévu à l'article L. 145-9³⁵ est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre ».

Il semblerait que le législateur ait omis de prévoir la délivrance d'un congé par lettre recommandée avec accusé de réception pour la demande de renouvellement et sa réponse. Par conséquent, la voie d'huissier doit être utilisée dans ces deux hypothèses. A ce titre d'ailleurs, par sécurité, il est vivement conseillé de continuer à procéder par voie d'huissier pour délivrer un congé, quelle que soit la situation.

³⁵Article **L. 145-9 al.5** du Code de Commerce : *Le congé doit être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au libre choix de chacune des parties. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.*

LE RENOUVELLEMENT DU BAIL

Au terme du bail, le renouvellement impose de respecter des délais et des formalités :

- Le **bailleur doit donner congé au moins 6 mois avant le terme du bail**, que ce soit pour proposer un renouvellement ou pour évincer le locataire, par **acte d'huissier**. S'il y a une offre de renouvellement, débute un nouveau bail de 9 ans avec les mêmes clauses. Le loyer peut être modifié, selon les règles du plafonnement/déplafonnement.
- Le **locataire peut demander le renouvellement³⁶**, et doit le faire pour éviter la tacite prorogation, par **acte d'huissier, dans les 6 mois avant le terme du bail³⁷**.

³⁶Article **L. 145-8** du Code de commerce : Le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux.

³⁷Article **L. 145-10** du Code de commerce : A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation. La demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous. Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent. L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.

Le délai s'ouvre à la fin du délai laissé au bailleur. Le droit de demander le renouvellement se poursuit pendant toute la période de 6 mois. La **demande du locataire effectuée trop tôt est nulle et sera à renouveler dans les temps**. Le bailleur y répond dans les mêmes formes en acceptant ou en refusant, et s'engagent ensuite les négociations sur le loyer. Le locataire peut aussi demander le renouvellement à tout moment après le terme du bail, au cours de la tacite prorogation.

Le locataire n'a aucun intérêt à rester silencieux pendant le délai car si cette situation perdure, et que le bail dépasse 12 ans, le loyer est déplaçable sans motifs.

Le **loyer du nouveau bail est plafonné**, mais le bail leur peut demander le déplafonnement du loyer en cas de **modification notable de l'un des éléments de la valeur locative**³⁸ (cf partie I).

³⁸Article **L. 145-34** du Code de commerce : *A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.*

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans.

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.

LE CONTENTIEUX DU DEPLAFONNEMENT

Le déplafonnement « proposé » par le propriétaire, qu'il soit justifié ou non, est très souvent source de contentieux avec le locataire. Le locataire peut alors entrer en **négociations** avec le propriétaire pour aboutir à une solution d'équilibre.

Sinon, il est possible d'engager une procédure de **fixation du loyer en justice**. Tout d'abord, les parties peuvent saisir la Commission départementale de conciliation des baux commerciaux. A noter que la loi Pinel étend la compétence des commissions départementales de conciliation aux loyers révisés et aux charges de travaux.

Ensuite, la procédure devient judiciaire avec la saisine du **juge des loyers commerciaux** du Tribunal de Grande Instance. On ne peut que conseiller au locataire de consigner la somme qu'il devra payer au titre des arriérés de loyers pour le cas où la procédure a une issue défavorable pour lui, car les procédures étant relativement longues, la somme à réunir en une fois peut être très importante.

LE REFUS DE RENOUVELLEMENT

Le propriétaire a le droit de refuser le renouvellement³⁹, en cas de motif légitime ou moyennant le paiement d'une indemnité d'éviction.

• **Le refus de renouvellement sans indemnité d'éviction :**

. Un **motif grave et légitime**⁴⁰, le plus souvent un manquement du locataire à l'une des obligations. Le propriétaire doit indiquer les **motifs pour que le locataire les connaisse et puisse les contester** éventuellement. Si le bailleur invoque une infraction aux clauses du bail, il doit prouver que l'infraction n'a pas cessé un mois après une **mise en demeure** signifiée au locataire par exploit d'huissier. **Le non-renouvellement ne peut être justifié que par l'un des éléments inclus dans cette mise en demeure.**

³⁹Article **L.145-14 al.1** du Code de commerce : *Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.*

⁴⁰Article **L.145-17 I, premièrement** : *Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;*

- . **L'insalubrité ou la dangerosité de l'immeuble**⁴¹, impliquant une démolition du fait de cet état d'insalubrité reconnu par une autorité publique ou parce qu'il ne peut plus être occupé sans danger. Le fonds de commerce doit être menacé. Le propriétaire n'est **jamais fondé à invoquer ce motif de non-renouvellement si l'arrêté de péril le met en demeure d'effectuer des travaux ou s'il est responsable de l'état de l'immeuble** car il n'a pas fait les réparations qui lui incombent (par rapport au bail).
- . **Le droit de reprise** du bailleur⁴² pour habiter lui-même ou pour sa famille proche. Ce droit de reprise s'exerce sur les locaux d'habitation accessoires au commerce ; il est exclu en cas d'indivisibilité des deux ou si un trouble est porté au fonds de commerce.

⁴¹Article L.145-17 I **deuxièmement** : *Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité s'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolé comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.*

⁴²Article L.145-22 **al.1** : *Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail exclusivement sur la partie concernant les locaux d'habitation accessoires des locaux commerciaux pour habiter lui-même ceux-ci ou les faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, à condition que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui.*

. La reprise des **locaux d'habitation inutilisés en vue de leur remise sur le marché locatif**⁴³. Cela s'exerce sur les locaux d'habitation non affectés à un usage d'habitation (à l'abandon). Le local doit être divisible du local commercial et ne pas troubler son exploitation (le plus souvent, cela signifie qu'il doit avoir une entrée indépendante). Cette reprise peut s'effectuer de manière triennale et lors du renouvellement après un **congé donné 6 mois à l'avance**. Le loyer sera **diminué en conséquence**, et cette reprise n'entraîne pas de déplaçonnement.

⁴³Article **L.145-23-1** du Code de commerce : *Le bailleur peut, à l'expiration d'une période triennale, dans les formes prévues par l'article L. 145-9 et au moins six mois à l'avance, reprendre les locaux d'habitation loués accessoirement aux locaux commerciaux s'ils ne sont pas affectés à cet usage d'habitation. La reprise ne peut être exercée que si, après un délai de six mois suivant le congé délivré à cet effet, les locaux ne sont pas utilisés à usage d'habitation. Toutefois, la reprise dans les conditions indiquées au premier alinéa ne peut être exercée sur des locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé, ni sur des locaux à usage hospitalier ou d'enseignement. De même, la reprise ne peut être exercée lorsque le locataire établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds ou lorsque les locaux commerciaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible. Dans le cas de reprise partielle prévu au présent article, le loyer du bail est diminué pour tenir compte des surfaces retranchées sans que cette reprise puisse en elle-même constituer une modification notable des éléments de la valeur locative mentionnée à l'article L. 145-33.*

• **Le refus de renouvellement avec indemnité d'éviction** : L'indemnité d'éviction **répare le préjudice subi par le locataire évicé**⁴⁴. Cette indemnité se compose de la **valeur marchande du fonds** (incluant les indemnités de licenciement éventuelles du personnel et l'éventuelle perte du logement accessoire), des frais de **déménagement** et de **réinstallation**, des droits de mutation à payer pour l'acquisition d'un fonds de même valeur. Cette indemnité est le plus souvent calculée avec l'aide d'un expert.

L'indemnité d'éviction est **versée au locataire**. Tant qu'il n'a pas payé l'intégralité de l'indemnité, le propriétaire ne peut pas mettre en demeure le locataire de quitter les lieux. Le locataire peut choisir de partir et s'il reste dans les lieux, il devra payer une indemnité d'occupation.

A compter de la décision fixant l'indemnité, le bailleur a un délai de **quinze jours pour revenir sur sa décision** et accepter le renouvellement, à condition que le locataire soit toujours dans les lieux et qu'il n'a pas loué ou acheté un autre local. Le locataire aura un délai de 3 mois pour quitter les lieux à compter du versement de l'indemnité d'éviction.

⁴⁴Article L. 145-14 al.2 du Code de commerce : *Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.*

LA TACITE PROROGATION

Il s'agit de la situation⁴⁵ dans laquelle propriétaire et locataire ont laissé passer les délais qui leur sont impartis pour demander ou offrir le renouvellement. Le **bail se prolonge dans l'attente d'une demande ou d'une offre de renouvellement**, ou encore d'une demande d'éviction de la part du bailleur. Le même bail se poursuit et le locataire continue à payer son loyer inchangé. Il peut être mis fin à ce bail à tout moment par l'une des parties.

La période de tacite prorogation peut être assez longue, mais si le **bail dépasse 12 ans, le loyer est de plein droit dé plafonné**. Le propriétaire peut alors demander une fixation du loyer à la valeur locative sans avoir à apporter de preuve, hormis la durée réelle du bail, dépassant 12 ans.

Pour éviter cette situation, le locataire peut toujours demander le renouvellement pendant la tacite prorogation, à tout moment, ce qui empêche au bail de dépasser 12 ans.

⁴⁵Article **L. 145-9 al. 2** du Code de commerce : *A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.*

**Direction de l'Action Economique
et du Commerce**

CS 30667 - 59033 Lille Cedex

Tél. 03 20 49 50 84

actioneco@mairie-lille.fr

lille.fr