

GUIDE L'ESSENTIEL DU BAIL COMMERCIAL



CCI NICE CÔTE D'AZUR

Document réalisé par la CCI Nice Côte d'Azur

en collaboration avec

Bernard Boutonnet

Président de RAVENE Conseil

Stéphane Grac

Avocat au Barreau de Nice

Isabelle Nègre

Avocate au Barreau de Grasse

SOMMAIRE

Introduction - page 5

Focus : les différents types de baux - page 6

**Les informations légales
à se faire communiquer par le bailleur** - page 8

**Les informations contractuelles
à se faire communiquer par le bailleur** - page 10

La vie du bail - page 12

**Le bail depuis Elan et son
nouvel environnement juridique** - page 16

La fin du bail - page 20

**La commission départementale
de conciliation des baux commerciaux** - page 22

**Contentieux de l'action
en fixation du loyer du bail renouvelé** - page 24

*Bien préparer
un bail commercial
vous permet de
mieux protéger
votre activité*



► **Ce guide a pour vocation d'apporter un éclairage pratique sur la réglementation applicable en matière de baux commerciaux** issue du Décret n° 53- 960 du 30 septembre 1953 codifié aux articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145- 1 à R. 145-33 du Code de commerce ainsi que par les articles 1719 et suivants du Code civil relatifs au contrat de louage.

Ce guide est à jour de la loi n°2014- 626 du 18 juin 2014 dite « Loi Pinel » et du Décret d'application n°2014- 1317 du 03 novembre 2014 et de la loi n°2015 . 990 du 6 août 2015 dite « Loi Macron », et de la loi n° 2018 – 1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique dite LOI ELAN ainsi que son décret d'application n° 2019 – 771 du 23 juillet 2019.

Il vous offre un accompagnement tant lors de la conclusion du bail, que pendant son exécution, que lors de son renouvellement ou encore de son terme.

INTRODUCTION

Le bail commercial concerne la mise à disposition d'un local, lieu couvert susceptible de recevoir de la clientèle dans le but d'exercer une activité commerciale, artisanale ou libérale, en contrepartie du versement d'un loyer.

Le preneur pourra exploiter son activité en choisissant sa forme juridique (en nom personnel, comme artisan, avec son conjoint ayant la qualité de collaborateur associé ou de salarié ou en créant sa propre société commerciale), en tant qu'indépendant ou sous enseigne (franchise, concession, distribution sélective, affiliation...).

La réglementation applicable en matière de baux commerciaux est avant tout **protectrice pour le preneur**. Elle lui confère de nombreux droits sur le local et notamment une propriété commerciale. Elle donne également une valeur à son fonds de commerce et à son droit au bail.

Le preneur bénéficie aussi d'un droit au renouvellement pour pérenniser son activité ou en l'absence de renouvellement, à la suite d'un droit à une indemnité d'éviction dont le montant peut même être supérieur à la valeur du fonds de commerce.

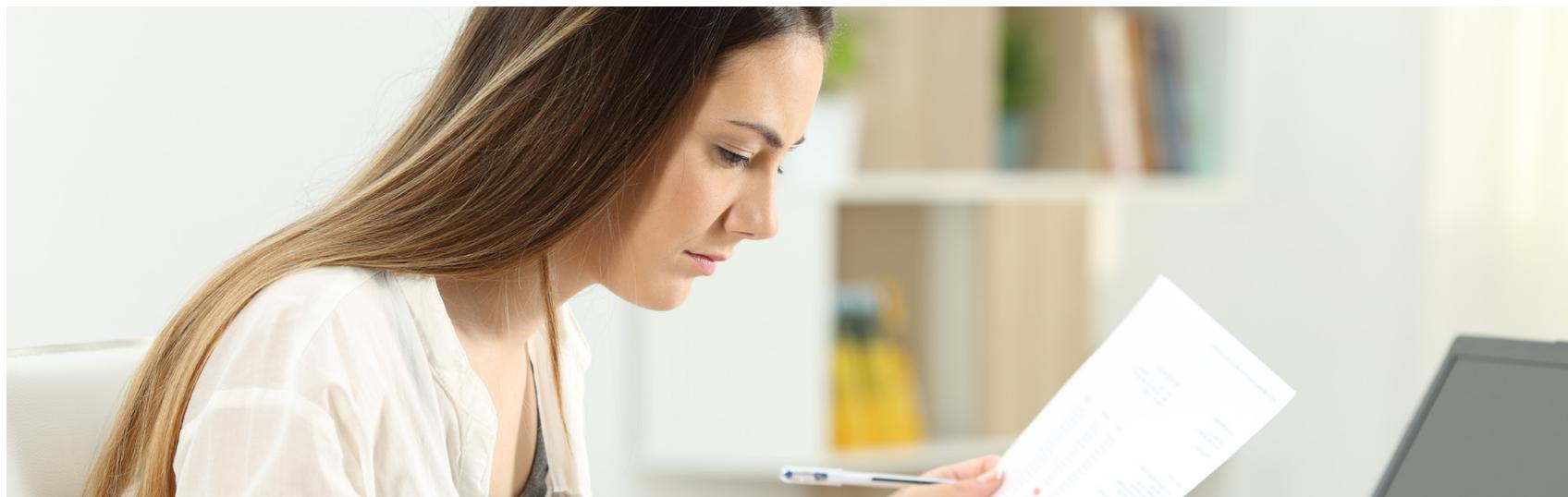
Pour bénéficier de ce statut protecteur, le preneur doit nécessairement **être immatriculé ou être en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) ou au répertoire des métiers**.

Contrairement aux idées reçues, de très nombreuses clauses sont négociables. Il existe un réel rapport de force dont le preneur peut bénéficier.



FOCUS

LES DIFFÉRENTS TYPES DE BAUX



► **En principe, le bail commercial ne peut avoir une durée inférieure à 9 ans, mais il peut être d'une durée supérieure. Toutefois, il existe d'autres montages juridiques :**

LE BAIL DÉROGATOIRE

Depuis le 1er septembre 2014, le bail dérogatoire peut être conclu pour une durée maximale de 36 mois.

Au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de cette échéance, sans opposition du bailleur, le bail dérogatoire se transforme automatiquement en bail 3/6/9.

Il est possible, à l'intérieur du délai retenu, de

signer plusieurs baux dérogatoires successifs sous réserves de ne pas dépasser le délai légal.

Aujourd'hui on voit apparaître des baux dérogatoires de très courte durée qui sont appelés dans la pratique "bail éphémère ou pop-up store"; ces derniers sont très utilisés pour des activités saisonnières ou éventuellement pour tester de nouvelles activités.

Les clauses du bail dérogatoire sont également librement négociables comme celles du bail commercial.

La jurisprudence de la cour de cassation vient d'autoriser la possibilité de contracter un bail dérogatoire après un bail commercial 3/6/9.

LA CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

La durée de la convention est obligatoirement liée à un fait extérieur au bailleur comme au preneur (en attente d'un changement de PLU - Plan Local d'Urbanisme). A défaut, cette convention fera l'objet d'une requalification.

LOCATION SAISONNIÈRE

La durée de la convention doit être précisément déterminée par les parties par rapport à une saison touristique, avec des dates très précises de début et de fin d'activité. Sachant qu'à la fin de la location, le preneur doit absolument quitter le local et éventuellement remettre en état.

« Le bail commercial ne peut avoir une durée inférieure à 9 ans »

Il convient de noter que même si le local était fermé et que le preneur laissait son matériel et stock à l'intérieur il ne s'agirait plus d'une location saisonnière, mais d'un bail commercial d'une durée de 9 ans.



LES INFORMATIONS LÉGALES À CONNAÎTRE

► **Le preneur doit pouvoir s'engager en connaissance de cause, son consentement doit être libre et éclairé. Pour ce faire, la réglementation applicable prévoit notamment la remise avant signature des documents suivants :**

LE DPE (DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE)

Ce diagnostic est établi par le bailleur sur la base des trois dernières années de consommation énergétique et environnementale du locataire sortant (s'il y en a un) et doit être remis au preneur dès la visite du local.



ER P (ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTION)

Cet état doit être remis au plus tard par le bailleur le jour de la signature du bail. Son absence de production ou une production avec des informations erronées donnerait la possibilité au preneur de demander soit une diminution du montant du loyer, soit la résiliation du bail. Ce nouveau diagnostic remplace l'ERNMT en y ajoutant notamment des renseignements sur la pollution des sols et depuis peu sur l'adjonction d'une rubrique dans une zone à potentiel radon de niveau 3.

LE DTA (DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE)

Ce diagnostic est obligatoire pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il s'agit d'un état simplifié qui ne justifie que la présence d'amiante visible.

Si, après autorisation du bailleur, le preneur réalisait des travaux importants et si de l'amiante devait être découverte et qu'aucune clause n'était notée dans le bail, le désamiantage resterait à la charge du bailleur.

L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

Prévue par le Grenelle de l'environnement 2 n'est obligatoire que pour les surfaces supérieures à 2 000^m² mais rien n'empêche le bailleur et le preneur d'en prévoir une pour une surface inférieure.

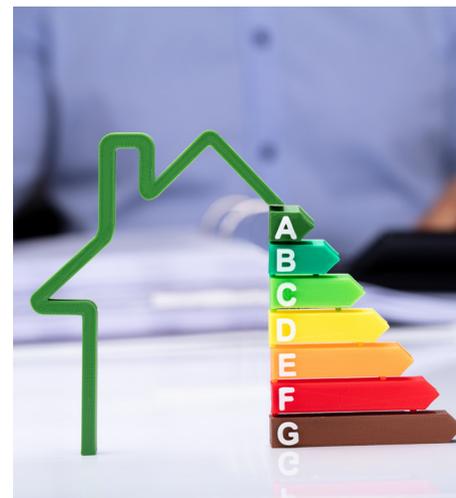
Elle permettra alors de réfléchir sur l'évolution des consommations énergétiques et environnementales particulièrement d'actualité au regard des nouvelles obligations concernant tout autant les enseignes lumineuses que l'éclairage des commerces la nuit.

Depuis, le 1^{er} octobre 2019, de nouvelles obligations sont prévues pour les immeubles tertiaires avec remontée dans la performance énergétique et des obligations de calcul des consommations annuelles.

LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LE PLAN DE TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Ces documents étaient prévus par le Grenelle de l'environnement 2 et concerne les immeubles en copropriété avec installation collective de chauffage et/ou de refroidissement.

Le syndic doit ainsi procéder à un diagnostic de performance énergétique ce qui sera suivi dans un deuxième temps soit par l'élaboration d'un contrat de performance énergétique soit par l'élaboration d'un plan de travaux d'économie d'énergie, sachant que l'un et l'autre s'imposeront au preneur.



LES NOUVELLES ANNEXES OBLIGATOIRES DEPUIS PINEL

Pour les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} septembre 2014, le bailleur doit remettre également les documents suivants :

► Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées à ce bail comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le preneur. Cet inventaire devra être communiqué chaque année en même temps que la régularisation des charges et au plus tard le 30 septembre.

► Un état prévisionnel des travaux réalisés depuis 3 ans et envisagés dans les 3 années à venir avec un budget prévisionnel. Cet état devra être communiqué tous les 3 ans.

► Un état des lieux contradictoire à l'entrée et à la sortie du local.

► Le bailleur doit également faire connaître au preneur toute information dont il aurait connaissance qui serait déterminante pour lui et qu'il ne peut pas connaître.

► Il existe également depuis octobre 2016, la théorie de l'imprévisibilité pouvant permettre dans certaines conditions au preneur de demander une diminution du montant du loyer (par exemple, les actions dites "des gilets jaunes").



LES INFORMATIONS CONTRACTUELLES À CONNAÎTRE



► **Le bail commercial est un contrat. A ce titre, il peut être librement négocié entre les parties. Le preneur doit s'assurer en conséquence qu'on ne lui impose pas des obligations qui ne lui incombent pas. Dans tous les cas, il est recommandé de :**

SE FAIRE COMMUNIQUER AVANT LA SIGNATURE DU BAIL :

- **Le projet de bail.**
- **Le règlement de copropriété.**

NB : Les clauses du règlement de copropriété priment les clauses du bail.

En outre, beaucoup de baux stipulent qu'il sera mis à la disposition du preneur.

- **Les derniers procès-verbaux d'assemblée générale de copropriété.**

Le bailleur n'est pas tenu légalement de transmettre ces informations. Toutefois, pour avoir une idée du montant des charges dans l'avenir, il est recommandé pour le preneur de les réclamer.

- **Le carnet d'entretien de l'immeuble.**

Le preneur aura ainsi connaissance des travaux qui pourraient être obligatoires dans l'avenir et en communiquant ce document à son assureur, il pourrait négocier le montant de sa prime d'assurance.

VÉRIFIER DANS LE BAIL, LES STIPULATIONS SUIVANTES :

- **Les surfaces.**

Notamment les parties privatives et la quote-part de parties communes, l'état général de l'immeuble ; il est conseillé de se faire communiquer le plan des locaux, il s'agit désormais de ce que l'on appelle "la surface exploitée".

« La caution n'est pas obligatoire »

- **Les charges supportées par le preneur (provisions pour charges).**

A ce titre, il convient de préciser que depuis le 5 novembre 2014 pour les baux conclus ou renouvelés ne peuvent plus mettre à la charge du preneur les postes suivants, notamment :

- les grosses réparations énoncées à l'article 606 du Code civil ;
- la vétusté et la mise en conformité si elles relèvent des grosses réparations ;
- la contribution économique territoriale ;
- les honoraires du bailleur liés à la gestion du loyer.

- **Les charges du bailleur transférées sur le preneur.**

Pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 1er septembre 2014, elles sont limitées. A titre d'exemple, la taxe foncière peut être transférée à la charge du preneur.

- **La répartition des impôts et taxes.**

Taxe foncière, taxe sur les ordures ménagères.

- **Règle Générale.**

La jurisprudence de la Cour de Cassation a jugé que toutes charges ou autres qui ne sont pas notées dans le bail comme étant à la charge du preneur sont à la charge du bailleur, il est également noté que le bailleur doit délivrer au preneur une chose conforme à sa destination, cette règle s'applique aussi pendant la durée du bail.

- **Le montant raisonnable du loyer.**

Le preneur doit s'assurer de bénéficier d'un loyer raisonnable qui ne dépasse pas la valeur locative et ses capacités financières.

Il peut aussi négocier une franchise de loyers, par exemple en cas de travaux dans le local ou profiter d'un geste commercial du bailleur.

Il peut également demander un loyer progressif réparti sur les premières années du bail, appelé également "bail à palier".

Pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 1er septembre 2014, pour la révision triennale et le renouvellement, les indices de référence sont soit l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) pour les activités commerciales et artisanales, soit l'ILAT (Indice des Loyers d'Activités Tertiaires) pour les autres activités.

- **Le dépôt de garantie.**

Il n'est pas obligatoire.

Mais s'il existe, s'assurer qu'il ne dépassera pas un terme de loyer, si le paiement se fait par avance.

A défaut, le dépassement du dépôt de garantie devra être rémunéré au taux d'intérêt de la banque de France.

- **La caution.**

Elle n'est pas obligatoire.

Il est fortement déconseillé pour une personne physique de se porter caution personnelle pour son activité professionnelle.

S'il s'agit d'une caution bancaire, elle peut être simple ou à première demande. Mais dans tous les cas, elle aura un coût significatif pour le preneur. A cet égard, la banque bloquera une somme équivalente pendant toute la durée du bail.



LA VIE DU BAIL



L'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE ET DE SORTIE

Depuis le 1^{er} septembre 2014, il est désormais obligatoire pour les baux conclus ou renouvelés à cette date.

A défaut d'accord entre les parties, il est établi par voie d'huissier de justice à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

LA DESTINATION

Elle est librement négociée entre le bailleur et le preneur, sous réserve du règlement de copropriété s'il existe et de ses limites (ex. interdiction de toutes nuisances, bruits, odeurs...).

Elle peut aller d'une clause large dite « tous commerces » à des clauses plus restrictives par activité (coiffure, restauration traditionnelle, petite restauration, prêt à porter général, prêt à porter enfants...).

Cette destination peut évoluer en cours de bail, amiablement ou judiciairement, par adjonction

d'activités connexes ou complémentaires, par une déspecialisation simple ou plénière. La demande de déspecialisation par le preneur peut s'effectuer par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il serait bon que le preneur avant de prendre un bail en commerces se renseigne bien sur la classification du local par rapport à la réglementation des établissements recevant du public.

« Le loyer peut aussi être soumis à une indexation annuelle, si cela est prévu dans le contrat. »

LA DURÉE DU BAIL

Elle est librement choisie par les parties, sans pouvoir être inférieure à 9 ans, sauf baux dérogatoires.

Il est vivement conseillé d'opter pour une durée de 9 ans. Le preneur bénéficiera alors du plafonnement légal de son loyer. Ce qui n'est pas le cas pour les baux d'une durée supérieure pour lesquels le renouvellement est déterminé selon la valeur locative, c'est à-dire correspondant au prix du marché.

Désormais, pour les baux commerciaux d'une durée de 9 ans, le preneur a la possibilité de résilier le bail commercial au terme de chaque période triennale, moyennant un préavis d'au moins 6 mois délivré par acte extrajudiciaire.

S'agissant d'un commerce sous enseigne, il est recommandé de s'assurer que la durée du contrat de bail coïncide bien avec la durée du contrat choisi (franchise, concession exclusive, distribution sélective...).

LE LOYER, SA RÉVISION, SON INDEXATION

Le loyer constitue la contrepartie de la mise à disposition par le bailleur du local.

Pour un bail commercial de 9 ans, réparti en 3 périodes triennales, le bailleur peut appliquer la clause de révision triennale du loyer en fonction de l'évolution de l'indice choisi. Quant au preneur, il peut partir à la fin de chaque période triennale sous réserve d'en avoir informé le bailleur par acte d'huissier ou lettre recommandée AR, au moins 6 mois avant la fin de la période.

Le loyer peut aussi être soumis à une indexation annuelle, si cela est prévu dans le contrat.

Elle est réalisée, en principe, par la formule suivante :

LOYER DE RÉFÉRENCE X INDICE

NOUVEAU INDICE DE RÉFÉRENCE

Concernant maintenant l'aménagement conventionnel de l'indice elle est impossible.

Toute clause prévoyant uniquement l'application de l'indice à la hausse est réputée non écrite, il en est de même que la clause prévoyant que le loyer ne pourra pas descendre en dessous du loyer contractuel ou de l'indice CAPE ou de la clause TUNNEL.

► **Le loyer du bail renouvelé sera déplafonné :**

En cas de modification notable des caractéristiques du local, de la destination des lieux, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou si du fait de la tacite prolongation du bail initial, celui-ci se poursuit au delà de 12 ans.

Enfin, un bail conclu pour une durée supérieure à 9 ans (par exemple 10 ans) fera automatiquement l'objet d'un déplafonnement.

La loi PINEL prévoit désormais que pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014, même en cas de déplafonnement, le loyer restera plafonné.

En effet, la variation du loyer qui pourra éventuellement en découler ne pourra permettre des augmentations supérieures pour une année à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

**LE DÉPLAFONNEMENT ET LE « PLAFONNEMENT DU DÉPLAFONNEMENT » INSTAURÉ PAR LA LOI PINEL****Au terme du bail:**

En principe, lorsqu'un bail conclu pour 9 ans, est renouvelé à son échéance, le montant du loyer du bail renouvelé est plafonné, c'est-à-dire qu'il correspond à la variation de l'indice choisi dans le bail :

- ▶ ICC, Indice du Coût de la Construction
- ▶ ILC, Indice des Loyers Commerciaux
- ▶ ILAT, Indice des Loyers des Activités Tertiaires

Pour les nouveaux baux et pour les baux renouvelés à compter du 1er septembre 2014, seul l'ILC pour les activités commerciales ou artisanales ou l'ILAT pour les activités tertiaires sera autorisé.

Mais le loyer du bail renouvelé sera déplafonné :

En cas de modification notable des caractéristiques du local, de la destination des lieux, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité.

Ou si du fait de la tacite prolongation du bail initial, celui-ci se poursuit au-delà de 12 ans.

Enfin, un bail conclu pour une durée supérieure à 9 ans (par ex. 10 ans) fera automatiquement l'objet d'un déplafonnement. La loi Pinel prévoit désormais que pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014, même en cas de déplafonnement, le loyer restera plafonné. En effet, la variation du loyer qui pourra éventuellement en découler ne pourra par mettre des augmentations supérieures pour une année à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En cours de bail :

▶ Si, en cours de bail, lors de la révision triennale, il est rapporté qu'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité a entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la demande du déplafonnement du loyer est recevable.

Toutefois, depuis la loi Pinel, pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014, le déplafonnement du loyer sera cantonné au maximum à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

▶ Si, en cours de bail, par le jeu de la clause d'indexation annuelle, le loyer a augmenté ou diminué de plus de 25% du loyer initial, il permet au bailleur ou au preneur, par un simple recommandé AR, de demander à ce que le nouveau loyer soit fixé à la valeur locative et ce, même pour un bail de 9 ans plafonné.

Toutefois, depuis la loi Pinel, pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014, le déplafonnement du loyer sera cantonné au maximum à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Il est ici précisé que la valeur locative, fixée à dire d'expert, dépend de nombreux facteurs, dont les prix couramment pratiqués dans le voisinage.

Afin d'essayer de minorer cette valeur, le preneur pourra faire jouer la différence d'activité avec les commerces de référence, la pondération de son local et éventuellement se prévaloir de la perte de sa propriété commerciale.

LA MISE EN LOCATION GÉRANCE ET LA SOUS LOCATION

Elles ne sont possibles que si elles sont autorisées par le bail et ne doivent pas dépasser sa durée.

Dans toutes les hypothèses, le preneur reste titulaire du bail et à ce titre, responsable de l'activité de son locataire-gérant ou sous-locataire et du bon paiement des loyers.

Ces opérations nécessitent l'autorisation écrite du bailleur et le respect des clauses du bail, en cas de modalités spécifiques.

LA CESSION DU FONDS DE COMMERCE EN COURS DE BAIL

Elle ne peut pas être interdite par le bailleur, mais simplement réglementée. Le bailleur peut imposer dans le bail qu'elle soit réalisée par acte authentique et/ou qu'il soit appelé à concourir à l'acte et/ou que la cession lui soit notifiée.

Dans les commerces sous enseigne, cette cession n'est généralement contractuellement possible qu'avec l'accord du titulaire du réseau, lequel bénéficie d'un droit d'agrément du repreneur ou d'un droit de préférence.

En toute hypothèse, cette cession ne peut pas se réaliser sans l'intervention d'un professionnel réglementé qui seul peut gérer les opérations de séquestre et les oppositions.

Désormais, s'il existe une cession du bail commercial qui prévoit une garantie du cédant au profit du bailleur en cas de non paiement du loyer, le bailleur doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter du défaut de paiement.

En outre, le bailleur ne peut invoquer la garantie du cédant que durant trois ans à compter de la cession dudit bail.

LA CESSION DE DROIT AU BAIL

Si elle n'est pas prévue dans le bail, le bailleur peut s'y opposer, sauf lors du départ à la retraite du locataire où elle est de droit.

Pendant les trois dernières années du bail, la cession est déconseillée car elle ferait perdre au preneur son droit au renouvellement et à toute indemnité d'éviction.

LA REPRISE DU LOCAL PAR LE BAILLEUR

Cette hypothèse bien que rarissime n'est pas exclue, notamment en cas de démolition ou de forte restructuration du local. Le bailleur devra alors soit verser une indemnité d'éviction au preneur, soit lui proposer un nouveau local avec les mêmes avantages.



LE BAIL DEPUIS ÉLAN ET SON NOUVEL ENVIRONNEMENT JURIDIQUE

LES DISPOSITIONS DE LA LOI ÉLAN DÉROGEANT AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX.

La loi portant sur l'évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite "loi ELAN" du 23 novembre 2018, institue différentes mesures en faveur de l'habitat.

En effet, elle a été adoptée en vue de promouvoir la construction de nouveaux logements ; c'est dans ce cadre qu'un nouveau droit de reprise au profit du bailleur d'un local commercial a été instauré.

Il est peu certain qu'il touche beaucoup de commerces de pied d'immeubles, mais il est préférable de le savoir.



En effet, le statut des baux commerciaux et plus particulièrement l'article L.145-4 alinéa 3 du code de commerce permet au bailleur d'un local commercial de donner congé à son locataire soit à l'expiration d'une période Triennale, soit à la fin du bail, **dans les cas suivants :**

- ▶ Pour construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant.
- ▶ Pour réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage.

▶ Pour exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

▶ Pour démolir l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

La loi ELAN crée un nouveau droit de reprise au profit du bailleur d'un local commercial en lui permettant de donner congé à l'expiration d'une période triennale pour transformer à usage principal d'habitation un immeuble commercial existant ou un pied d'immeuble existant par

▶ Indiquer que le locataire a la faculté de saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle le congé a été donné, s'il entend le contester ou demander le versement d'une indemnité d'éviction.

Il semble évident que dans la plupart des cas, le preneur aura intérêt à demander une indemnité d'éviction et cela le plus rapidement possible dès qu'il a connaissance de ce congé.

Ce nouveau motif peut être invoqué depuis le 25 novembre 2018.

OÙ EN EST-ON CONCERNANT LES MISES AUX NORMES « HANDICAPÉS » ?

La loi handicap de 2005 prévoyait des obligations concernant les accessibilités « handicapés » en visant d'une manière générale le handicap physique, psychique, mental, cognitif et sensoriel.

Elle laissait un délai de 10 ans pour les ERP de toutes catégories y compris les ERP 5 et même les ERP 5-R.19 pour se mettre aux normes.

Devant le retard pris, il a été créé un nouveau



mécanisme imposant la mise en place d'Agenda d'Accessibilités programmé dit Ad'AP.

Ce mécanisme de dépôt des Ad'AP a été plusieurs fois reporté dans le temps, mais depuis le 31 mars 2019 il n'est plus possible d'en déposer.

Le dispositif se poursuit cependant avec la mise en œuvre des travaux à travers l'instruction des autorisations de travaux, le suivi des Agendas de plus de trois ans et la présence obligatoire dans tous les commerces d'un registre public d'accessibilités pouvant être consulté par toutes personnes le souhaitant.

Désormais, il n'est plus possible de déposer des dossiers d'Ad'AP, cela signifie que pour ceux qui n'ont pas fait le nécessaire, ils devront pour répondre à leurs obligations de mise en accessibilité déposer des demandes d'autorisation de travaux ou de permis de construire de mise en conformité totale sous peine de sanctions administratives et pénales.

Pour ceux-là, il existe aujourd'hui un formulaire CERFA n° 15797* 02, il s'agit du dossier simplifié de demande de mise aux normes accessibilité pour un ERP de 5ème catégorie et de type M* ou N* ou abritant des professions libérales.

Pour les autres, il s'agira de l'utilisation d'une demande de permis de construire traditionnelle.

Concernant le registre public d'Accessibilité, il est obligatoire depuis le 30 septembre 2017 et doit contenir un certain nombre de pièces, comme la présentation globale de toutes les prestations proposées par l'ERP, le degré d'accessibilité.

Le ministère de la transition écologique et solidaire dans le cadre de la délégation ministérielle à l'accessibilité a mis au point un guide d'aide à la constitution pour les ERP du registre public d'accessibilité facilement téléchargeable sur internet.

Pour les Preneurs qui n'ont rien fait à ce jour,

il y a lieu également de s'interroger sur le fait de savoir qui doit payer et il est fort possible que leur bail ne vise pas les mises aux normes handicapés comme étant à leur charge.

Dans un tel cas, ces obligations seraient à la charge du bailleur et il serait très judicieux qu'il se rapproche le plus vite possible de celui-ci pour lui demander de faire le nécessaire.

LA LOI ÉLAN - DU DROIT DE PRÉEMPTION DES COMMUNES VERS L'OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE

Depuis de très nombreuses années, il existe un droit de préemption sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux, les baux commerciaux.

Celui-ci a comme conséquences qu'à partir du moment où un preneur veut céder son fonds de commerce, il doit vérifier s'il n'est pas dans une zone de protection avec un droit de préemption, il doit dans un tel cas notifier à la commune la cession de son fonds, qui peut préempter dans des conditions très réglementées.

Ce droit s'ajoute à un droit qui existait déjà précédemment, le droit de préemption urbain en cas de vente des murs.

Dans certaines opérations, il y a donc lieu de purger les deux droits.

En cas de cession de droit au bail, avec l'accord du bailleur le même droit de préemption s'applique et il faudra également le purger.

La loi ELAN a créé un article L.303 - 2 du code de la construction et de l'habitation définissant les opérations de revitalisation de territoire



dont l'objet est d'adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire.

Ces opérations sont quasiment déjà organisées dans les villes dites « actions cœur de ville » mais elles peuvent également être prévues dans d'autres cas et elles donnent lieu à une convention entre l'état, ses établissements publics, ses communes membres ainsi que toutes personnes publiques ou tout acteur privé susceptible de participer à la réalisation de ces opérations.

La convention définit le projet urbain économique et social de revitalisation de territoire concerné, elle précise sa durée, le calendrier, le plan de financement des actions

prévues et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités.

Par dérogation au statut des baux commerciaux, la convention peut prévoir que dans les centres villes, les baux relatifs à un local commercial, conclus postérieurement à la signature de celle-ci ne peuvent porter que sur ce local dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux, ainsi que des locaux destinés à l'habitation.

Elle peut également donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L.211 - 4 du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption des fonds de commerce, évoqué précédemment prévu au même article peut être délégué à l'opérateur chargé de la mise en œuvre des actions prévues par la convention.



LA FIN DU BAIL



LE PRÉ-ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE ET L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Ces documents ne sont pas obligatoires, mais vivement conseillés. Il est recommandé de les faire établir par des professionnels.

Sauf cas de dégradations, le bailleur est tenu de restituer le dépôt de garantie le jour de la remise des clefs par le preneur, sauf délai particulier noté dans le bail.

Dans les nouveaux baux, l'état des lieux de sortie comme dit précédemment est désormais obligatoire.

LA PROLONGATION DU BAIL

Celle-ci n'est possible qu'à partir du moment où ni le bailleur, ni le preneur ne se manifestent avant le terme du bail.

On rentre alors dans une période appelée « prolongation tacite » qui peut s'interrompre à tout moment, à l'initiative à l'une des parties pour donner congé ou demander le renouvellement en respectant un délai de 6 mois auquel il convient d'ajouter le trimestre

civil en cours, conformément aux termes de la loi. Si aucune des parties ne se manifeste avant la fin de la 12^{ème} année, le déplaçonnement du bail de 9 ans est automatique. Le loyer du bail renouvelé sera déterminé à la valeur locative.

LA CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Cette clause vise à mettre un terme définitif au contrat de bail, sans indemnité pour le preneur.

Elle peut être mise en jeu par le bailleur notamment pour non-paiement du loyer et pour toute autre raison sous réserve qu'elle soit prévue dans le bail.

Pour s'en prévaloir, le bailleur doit d'abord adresser un commandement visant la clause résolutoire par acte d'huissier de justice.

Le locataire doit impérativement dans le délai d'un mois soit payer, soit exécuter l'obligation mise à sa charge pour le bail ou agir en justice pour contester le motif et éventuellement demander des délais de paiement. En toute hypothèse, la clause résolutoire n'est pas exécutoire de plein droit. Elle doit faire l'objet d'une constatation judiciaire.

LE CONGÉ EN FIN DE BAIL AVEC OU SANS OFFRE DE RENOUVELLEMENT

Le bailleur peut donner congé à tout moment et au moins 6 mois avant la fin du bail.

Il peut s'agir d'un congé soit avec offre de renouvellement, soit sans offre de renouvellement avec indemnité d'éviction.

En cas de renouvellement, le bailleur peut seulement proposer la fixation d'un nouveau loyer. Il ne peut imposer aucune modification des clauses du bail.

Le preneur est libre d'accepter ou de refuser la proposition du nouveau loyer ou de l'indemnité d'éviction.

A défaut d'accord entre les parties, l'une ou l'autre peut saisir la Commission départementale de conciliation des baux commerciaux. En toute hypothèse, il dispose d'un délai de deux ans pour saisir le juge des loyers.

Afin de mettre un terme au bail à la fin d'une période triennale ou en l'absence de congé délivré par le bailleur au terme du bail, le preneur peut, 6 mois avant la fin du bail demander le renouvellement du bail ou donner congé. Depuis la loi Pinel, ce congé peut désormais être délivré soit par acte d'huissier soit par lettre recommandée avec avis de réception.

Si le preneur notifie son congé au bailleur par lettre recommandée, il est recommandé de vérifier l'adresse exacte du bailleur (par exemple, si c'est une société, lever un k-bis récent) et surtout de respecter impérativement le délai de 6 mois. Le délai court dès la date de la première présentation de la lettre recommandée.

L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION

Cette indemnité d'éviction est due par le bailleur pour compenser la perte probable de la propriété commerciale du preneur, dans la mesure où un fonds de commerce est difficilement transférable.

Le preneur peut rester dans le local tant que le bailleur ne la lui a pas versé, sous réserve de s'acquitter d'une indemnité d'occupation calculée sur la valeur locative.

LE DROIT DE PRÉFÉRENCE AU PROFIT DU PRENEUR

Avec la loi Pinel, depuis le 18 décembre 2014, si le bailleur d'un local commercial ou artisanal veut le vendre, il doit en informer au préalable le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre remise en mains propres. Cette lettre d'information vaut offre de vente au preneur.

Le preneur ne bénéficie pas du droit de préférence lorsque le bailleur envisage de céder :

- ▶ En une cession unique plusieurs locaux d'un ensemble commercial ou plusieurs locaux commerciaux distincts ou la cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.
- ▶ En une cession globale un immeuble comprenant des locaux commerciaux.
- ▶ Ou lors de la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

La cour de cassation vient de dire dans un arrêt que ce droit de préférence au profit du preneur était d'ordre public et que le bail ne pouvait y déroger.



LE CONTENTIEUX DE L'ACTION EN FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELÉ

► Le Président du Tribunal de Grande Instance et le Juge des Loyers Commerciaux sont seuls compétents en la matière.

Le Juge des Loyers Commerciaux pour la fixation du loyer révisé ou renouvelé, le Président du Tribunal de Grande Instance pour les autres litiges relatifs aux baux commerciaux (par ex. validité du congé, droit au renouvellement, déspécialisation...).

Qu'elle soit saisie par le bailleur ou par le locataire, la juridiction compétente est, en principe, celle du lieu de la situation du local pris à bail.

Après la délivrance d'un acte tel qu'un congé ou une demande de renouvellement, la procédure s'effectue par échange de mémoires entre les parties, notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il s'agit d'une procédure sans représentation obligatoire par avocat, mais écrite.

Ainsi, les mémoires doivent obligatoirement indiquer l'adresse du local pris à bail et les informations complètes relatives aux parties en présence et notamment contenir une copie de la demande en fixation du prix, l'indication des autres prétentions et les explications de droit et de fait de nature à justifier les prétentions de leur auteur ou à réfuter celles de l'autre partie. Il est donc recommandé de se faire assister par un avocat.

L'envoi d'un mémoire est une formalité préalable indispensable à la saisine du juge. En effet, ce n'est qu'après l'expiration d'un délai de 1 mois, après la réception par le destinataire du mémoire, que la partie expéditeur peut assigner l'autre partie devant le juge. L'objectif de cette formalité étant de permettre la conciliation des parties avant la procédure judiciaire.

Le juge peut se rendre sur place pour recueillir

ses propres informations. Mais dans la plupart des cas, il désignera un expert qui recherchera si les conditions d'un déplafonnement sont réunies et déterminera le montant de la valeur locative.

Il va de soi qu'à aucun moment, le locataire doit interrompre le versement du loyer à l'ancien montant, sauf si le juge fixe un loyer provisionnel différent pendant l'instance.

A la fin de la procédure, le juge des loyers commerciaux rend une décision de « fixation » du loyer du bail renouvelé.

► Si le montant fixé par le juge convient aux parties, ces dernières ne sont pas obligées de signer un nouveau bail. La décision du juge des loyers commerciaux vaudra renouvellement de bail aux mêmes conditions que celles du bail expiré, excepté le montant du loyer renouvelé et la durée du bail qui ne pourra excéder 9 ans.

► Sinon, les parties peuvent renoncer à la décision de fixation. Elles exercent alors leur droit d'option dans le délai d'un mois suite à la signification de la décision.

Si le bailleur refuse le renouvellement du bail, il sera redevable du paiement de l'indemnité d'éviction au locataire.

Il convient de préciser que la partie qui exerce l'option devient redevable des frais de procédure de l'adversaire.

LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DES BAUX COMMERCIAUX



► En cas de litige portant notamment sur la fixation du loyer renouvelé, mais également depuis la loi Pinel, pour les litiges relatifs aux charges et aux travaux, le bailleur ou le preneur peut saisir, par lettre recommandée avec accusé de réception, la Commission départementale de conciliation de baux commerciaux, composée de bailleurs et de preneurs en nombre égal et de personnes qualifiées.

La Commission s'efforce de concilier les parties et rend un avis.

Si le juge est saisi parallèlement à la Commission par l'une ou l'autre des parties, il ne peut statuer tant que l'avis de la Commission n'est pas rendu.

La Commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

L'objectif est d'éviter le recours systématique au juge.

En cas de conciliation, il est dressé un acte signé par les parties.

A défaut de conciliation, la Commission rédige une note faisant apparaître son avis que les parties pourront éventuellement utiliser en cas de contentieux.

CCI Nice Côte d'Azur

CS 11259
20, boulevard Carabacel
06005 NICE cedex 1
FRANCE

T. 04 93 13 75 73
allocci@cote-azur.cci.fr

www.cote-azur.cci.fr

