

LE BAIL COMMERCIAL

Absence de congé proposé par le bailleur

En cas d'absence de congé avec offre de renouvellement proposé par le bailleur, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande par acte d'huissier :

- soit, dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail ;
- soit, le cas échéant, à tout moment au cours de la reconduction du bail (qui se produit tacitement lorsqu'aucune des parties ne s'est manifestée au moyen d'acte d'huissier - article L. 145-10 du Code de commerce).

Attention ! Le locataire, dont le bail excède douze ans par l'effet d'une tacite reconduction, ne peut prétendre au plafonnement du loyer.

Location commerciale : nécessité d'un état des lieux ?

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le locataire est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit donc les rendre tels à la fin de la location, sauf pour lui, à apporter la preuve contraire (article 1731 du Code civil).

Attention ! La preuve contraire étant parfois difficile à apporter, il est recommandé de procéder, dès l'origine, à un état des lieux.

Résiliation du bail et protection des créanciers inscrits

La résiliation du bail poursuivie par le bailleur ne peut être effective que si celui-ci a averti préalablement les créanciers du locataire de sa demande de résiliation. Les créanciers concernés sont ceux qui bénéficient d'une inscription sur le fonds de commerce (ou sur l'un des éléments du fonds) antérieure à la demande de résiliation. Le bailleur procède par exploit d'huissier envoyé au domicile élu par les créanciers dans leur inscription.

1) Effets de la notification

a) En cas de résiliation judiciaire :

Avertis de la demande de résiliation, les créanciers peuvent :

- intervenir dans l'instance pour s'assurer, notamment, qu'il n'existe pas de collusion frauduleuse entre le propriétaire et le locataire ;
- exécuter eux-mêmes, aux lieu et place du débiteur, les obligations qu'il s'est abstenu de remplir et qui constituent la cause de la demande de résiliation ;

Le jugement ne peut intervenir qu'un mois après la notification.

b) En cas de résiliation amiable :

Celle-ci ne devient définitive qu'après l'expiration du délai d'un mois qui suit la notification.

c) En cas de résiliation par application d'une clause résolutoire. Le bailleur doit attendre l'expiration du délai imparti à la mise en demeure pour notifier la résiliation. En pratique, c'est l'assignation en expulsion qui sera notifiée aux créanciers.

2) Sanctions

La résiliation d'un bail en violation de ces règles est inopposable aux créanciers inscrits. En conséquence, ils peuvent :



- poursuivre la résiliation de leur gage (vente forcée du fonds, y compris le droit au bail), alors même que ce bail est résilié dans les rapports entre propriétaire et locataire ;
- former une tierce-opposition pour obtenir la rétractation de la décision de résiliation ;
- demander des dommages-intérêts au bailleur en réparation de la procédure malgré l'inopposabilité de la résiliation.

Sous-location d'un local commercial

Pour sous-louer son local, le locataire doit obtenir une autorisation expresse de son bailleur soit par une clause insérée dans le bail, soit par acte séparé.

En outre, le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire (acte d'huissier) ou par lettre recommandée avec avis de réception. Dans les quinze jours de la réception de cette notification, le propriétaire doit faire savoir s'il entend s'opposer à l'acte de sous-location (article L. 145-31 du Code de commerce).

Cession du bail pour départ à la retraite

Le locataire qui a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou qui devient titulaire d'une pension d'invalidité peut céder son bail y compris pour une activité différente de celle qu'il exerce.

Il doit alors signifier, par acte d'huissier, au propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son bail en indiquant le prix de cession et la nature des activités envisagées.

Dans les deux mois de la signification, le propriétaire peut :

- soit accepter purement et simplement la cession ;
- soit user de son droit de préemption pour racheter le bail au prix proposé dans la notification de cession ;
- soit faire opposition devant le tribunal de grande instance pour contester le changement de destination des lieux.

À défaut de réponse dans le délai de deux mois, le propriétaire est présumé avoir accepté la demande.

A noter : lorsque le titulaire du bail est une EURL ou une SARL, la faculté de céder le bail pour cause de retraite ou pour bénéficier d'une pension d'invalidité est accordée à l'associé unique de l'EURL ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans de la SARL.

Si le locataire qui prend sa retraite ou est titulaire d'une pension d'invalidité quitte les lieux sans céder son bail ou son fonds, il peut donner congé à tout moment.

Cession du bail et droits du propriétaire des murs

La cession du bail est un acte à titre onéreux par lequel un locataire cède à un tiers les droits qu'il tient de son bail commercial.

Le locataire a le droit de céder son bail à un autre exploitant si cette faculté ne lui a pas été expressément interdite dans le contrat de bail. Toutefois, si le locataire cède son fonds de commerce, le bailleur ne peut s'opposer à la cession du bail (disposition d'ordre public).

1) Clauses particulières

Certains baux contiennent des clauses restreignant le droit de céder le bail ou soumettent cette opération à des obligations particulières :

- clause interdisant au locataire de céder le droit au bail sans l'accord exprès et écrit du propriétaire ;
- clause obligeant le locataire à soumettre le cessionnaire à l'agrément du propriétaire ;
- clause contraignant le locataire à respecter certaines formalités : établir la cession par acte notarié ou appeler le propriétaire à concourir à l'acte ;
- clause rendant le locataire solidairement responsable, avec le cessionnaire, de l'exécution des clauses du bail et du paiement des loyers ;

En cas de non-respect de ces clauses, le propriétaire peut :

- obtenir la résiliation du bail, soit devant le tribunal, soit par le jeu de la clause résolutoire insérée dans le bail ;



- refuser le renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

2) Formalités

La cession du bail doit être signifiée au propriétaire par acte d'huissier (ou être acceptée par lui dans un acte notarié). A défaut, la cession n'est pas opposable au propriétaire et le cessionnaire n'est pas reconnu comme locataire. Le cédant peut alors voir sa responsabilité mise en cause et être condamné à réparer le préjudice subi par le concessionnaire.

3) Effets de la cession

Le cessionnaire devient titulaire du bail avec tous les droits et obligations. Il bénéficie ainsi du droit au renouvellement en complétant sa durée d'exploitation avec celle du cédant (à condition d'avoir également acquis le fonds de commerce). Le cédant reste garant de l'exécution du bail et du paiement du loyer par le cessionnaire pendant la durée du bail en cas de stipulation dans le bail (Cass. 15 janvier 1992). Cette garantie prend fin, sauf clause contraire, lors du renouvellement du bail qui suit la cession

Contacts : 01 48 95 10 37 - Fax : 01 48 95 11 58 - E-mail : commerce93@ccip.fr

