

**Guide pratique**

**DROIT  
COMMERCIAL**

**J 7**

**JURIDIQUE**



# **Bail commercial**

- régime juridique -



**CHAMBRE  
DE COMMERCE  
ET D'INDUSTRIE**

**MEURTHE-ET-MOSELLE**

**Service Juridique**

53 rue Stanislas - CS 24226  
54042 NANCY Cedex

téléphone : 03 83 85 54 54

télécopie : 03 83 85 54 50

[www.nancy.cci.fr](http://www.nancy.cci.fr)

[kaercher@nancy.cci.fr](mailto:kaercher@nancy.cci.fr)

## **AVERTISSEMENT**

*Ce guide, rédigé par le Service Juridique de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Meurthe-et-Moselle, est de nature purement indicative.*

*Il est destiné à l'information des commerçants et des créateurs d'entreprises commerciales.*

*N'hésitez pas à faire appel à un avocat ou un notaire pour la rédaction du contrat.*

*Principaux textes de référence :  
Articles L 145-1 et suivants, R 145-1 et suivants  
du Code de commerce  
(décret du 30 septembre 1953)  
Code civil*

*© CCI de Meurthe-et-Moselle – Service juridique IK  
1<sup>ère</sup> édition : août 2000 – dernière mise à jour : avril 2009*

## Sommaire

- Quelles sont les clauses à connaître ?
- A qui s'applique l'indice des loyers commerciaux ?
- Quelles sont les charges récupérables par le bailleur ?
- Comment un commerçant peut-il résilier un bail en cours ?
- Le renouvellement du bail est-il automatique ?
- Comment est fixé le loyer du bail renouvelé ?
- Modèle de courrier pour saisir la Commission de Conciliation
- Derniers indices du coût de la construction
- Adresses utiles



## Quelles sont les clauses à connaître ?

Le bail commercial est un élément important du fonds de commerce. Attention à bien mesurer la portée des clauses qui régissent le contrat.

Pour éviter les surprises, voici des précisions utiles.

Le bail commercial est un contrat portant sur un local affecté à l'exploitation d'un fonds de commerce ou d'un fonds artisanal. Il est soumis à un régime particulier issu du code de commerce, assurant la protection du locataire. Celui-ci bénéficie, notamment, de la propriété commerciale, c'est-à-dire du **droit au renouvellement** du bail ou, à défaut, à une indemnité d'éviction.

Un **contrat écrit** est recommandé.

***A noter :** L'utilisation de modèle de contrat ou d'un formulaire prêt à remplir est possible.*

*Néanmoins, **l'intervention d'un avocat ou d'un notaire est souvent indispensable** du fait de la grande liberté laissée aux parties dans la rédaction et l'adaptation des clauses du bail.*

*Un acte notarié est obligatoire pour les baux d'une durée supérieure à 12 ans et les baux concernant un débit de boissons.*

Votre attention devra porter, notamment, sur les principales clauses suivantes :

### ■ LA DESTINATION DES LIEUX

L'activité prévue au bail doit correspondre à celle que vous envisagez d'exercer. Un bail « tous commerces » ou autorisant l'exercice d'un grand nombre d'activités commerciales permet de changer facilement d'activité et de céder plus librement le bail. Dans le cas contraire, une procédure de déspecialisation doit être suivie le moment venu, moyennant une hausse éventuelle du loyer.

### ■ LA DURÉE DU CONTRAT

Elle ne peut être inférieure à neuf ans, sauf bail dérogatoire d'une durée au plus égale à deux ans, non soumis au statut des baux commerciaux.

La résiliation du bail par le commerçant est soumise à des conditions spécifiques. Elle ne peut avoir lieu qu'à la fin d'une période triennale.

### ■ LE LOYER

Lors de la conclusion d'un premier bail commercial entre le bailleur et vous-même, le loyer est fixé librement par vous deux. Il doit correspondre à la valeur locative.

En principe, le loyer n'est pas soumis à la T.V.A. sauf volonté d'assujettissement à la T.V.A. exprimée par le bailleur auprès du service des Impôts.

Le loyer est révisable, en principe, tous les trois ans, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction ou de l'indice des loyers commerciaux, tous deux publiés par l'INSEE. Une clause peut prévoir sa révision tous les ans.

## ■ LES CHARGES

A côté des charges classiques (eau, électricité ...), certaines charges qui incombent normalement au bailleur peuvent être imposées au locataire par une clause du bail : impôt foncier, assurance de l'immeuble, frais de gestion de l'immeuble par un administrateur de biens, etc ...

## ■ LES RÉPARATIONS

Par une clause du bail, le bailleur peut ne prendre à sa charge que, par exemple, les grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil ou seulement le clos et le couvert. Cette clause est négociable.

*En pratique, cette clause est fréquemment source de litige.  
Selon l'état du local, il convient d'être particulièrement attentif(ve) à cette clause lors de la conclusion du contrat. Une fois signé, vous êtes engagé(e) !  
Par exemple, quid du ravalement de la façade, du remplacement de la chaudière ?*

## ■ LA CESSION DU BAIL

La vente du bail est en principe libre. Toutefois, il est fréquent d'introduire des clauses relatives, par exemple, aux modalités de la cession (agrément de l'acquéreur par le bailleur, acte notarié...).

*Attention : une clause usuelle prévoit que le vendeur reste garant, avec l'acquéreur du bail ou du fonds de commerce, du paiement du loyer et des charges au propriétaire des murs jusqu'à la fin du bail !*

**AVANT DE SIGNER LE BAIL**, demandez au bailleur (ou à son conseil) un projet de contrat pour l'examiner tranquillement chez vous et ayez recours à un juriste pour vous faire expliquer les clauses qui vous paraissent obscures.

***A noter :** Une fois le contrat signé, vous êtes engagé(e).*

*La loi ne prévoit aucun délai de rétractation !*

Si vous achetez un fonds de commerce ou un droit au bail, vous reprenez le bail en l'état et pour la durée qui reste à courir, sans pouvoir en négocier les clauses (sauf bon vouloir du propriétaire des murs).

**Pour en savoir plus sur le régime juridique  
des baux commerciaux,**

*Chambre de Commerce et d'Industrie de Meurthe-et-Moselle  
53 rue Stanislas CS 24226 54042 NANCY Cedex*

*Isabelle KAERCHER, juriste  
Tél : 03 83 85 54 79  
mél : [kaercher@nancy.cci.fr](mailto:kaercher@nancy.cci.fr)*

# A qui s'applique l'indice des loyers commerciaux ?

**Textes de référence :** art L112-2 Code monétaire et financier – art 47 loi LME – décret n°2008-1139 du 4 nov 2008 JO du 6

## Définition

L'indice des loyers commerciaux (I.L.C.) est un nouvel indice publié trimestriellement par l'INSEE composé comme suit :

- 50 % I.P.C. indice des prix à la consommation
- 25 % I.C.C. indice du coût de la construction
- 25 % I.C.A.V. indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur

## Activités concernées

ILC s'applique aux **activités commerciales uniquement**, y compris celles exercées par les artisans **sauf** les activités suivantes :

- activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, y compris les plates-formes logistiques
- activités industrielles au sens de l'article L110-1 5° du code de commerce : « toute entreprise de manufactures, de commission, de transport par terre ou par eau. »

**A noter :** cet indice n'est pas applicable aux activités suivantes :

- activités libérales
- activités artisanales pures (car civiles et non pas commerciales).

## Accord bailleur / locataire

Cet indice des loyers commerciaux s'applique uniquement en cas d'accord entre le bailleur et le locataire. L'indice du coût de la construction jusqu'alors applicable continue à l'être. Pour les baux en cours, la signature d'un avenant est nécessaire.

## ILC parus à ce jour

ILC 1er trimestre 2008	=	100
ILC 2ème trimestre 2008	=	101,20
ILC 3ème trimestre 2008	=	102,46
ILC 4ème trimestre 2008	=	103,01

## Quelles sont les charges récupérables par le bailleur ?

Le statut des baux commerciaux ne fixe pas de liste de charges récupérables par le bailleur. Le bail définit le plus souvent les charges que le locataire-commerçant rembourse au bailleur.

L'obligation pour le locataire de supporter l'impôt foncier, l'assurance de l'immeuble ou les frais de gestion de l'immeuble doit résulter de clauses expresses et précises du bail.

En l'absence de telles clauses, le locataire n'a pas à payer ces frais.

## Comment un commerçant peut-il résilier un bail en cours ?

- Sauf clause contraire, le locataire-commerçant peut résilier, **par sa seule volonté**, son bail commercial à **l'expiration de chaque période triennale**.
- Le commerçant partant en retraite peut résilier le bail à tout moment.

Dans ces deux cas, un formalisme très précis doit être respecté. Le congé doit être délivré au bailleur, par **huissier, au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil** (31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre).

La notification par lettre recommandée avec accusé de réception, **même si elle est prévue par le bail**, n'est pas valable selon une jurisprudence constante de la Cour de Cassation.

*A défaut de respecter ces principes, le congé serait de nul effet : le locataire serait tenu au paiement des loyers et des charges d'une nouvelle période triennale.*

- Par ailleurs, le bail peut être résilié, à tout moment, par une **volonté commune** du bailleur et du preneur.

## Le renouvellement du bail est-il automatique ?

La réponse est non ! A l'expiration du contrat, le bailleur a la possibilité de donner congé avec offre de renouvellement, délivré par acte d'huissier, au moins six mois à l'avance.

Il peut également donner congé avec refus de renouvellement. Sauf dans certaines hypothèses précises, il doit verser, en ce cas, au commerçant une indemnité d'éviction.

Le locataire peut faire une demande en renouvellement notifiée par huissier au bailleur dans les six mois précédant la fin du bail ou à tout moment au cours de sa reconduction.

Le nouveau bail débute le 1er jour du trimestre civil.

Si ni l'un ni l'autre n'effectue de démarche, le bail initial se poursuit par tacite reconduction. Mais attention, veillez à ce que sa durée n'excède pas douze ans sous peine de subir une importante hausse de loyer.

***A noter :** Il est conseillé de demander le renouvellement du contrat au bailleur avant l'échéance des douze ans. Cette demande doit être effectuée par huissier.*

## Comment est fixé le loyer du bail renouvelé ?

### ■ LE LOYER EST-IL PLAFONNÉ ?

En principe, l'augmentation du loyer ne peut excéder la variation de l'indice du coût de la construction ou de l'indice des loyers commerciaux s'il est applicable, intervenue depuis la fixation initiale du loyer.

### ■ QUELLES SONT LES EXCEPTIONS AU PLAFONNEMENT ?

Dans les quatre hypothèses suivantes, le bailleur n'est pas obligé de tenir compte de la variation de l'indice du coût de la construction ou de l'indice des loyers commerciaux s'il est applicable et augmenter le loyer de manière plus importante :

- si le bail initial s'est poursuivi tacitement au delà de douze ans,
- si le bail initial a été conclu pour une durée supérieure à neuf ans,
- si les locaux ont une affectation particulière : bureau, hôtel, garage, station-service, par exemple.
- si un des éléments servant à la détermination de la valeur locative a été modifié de façon notable (caractéristiques du local, destination des lieux, obligations respectives des parties, facteurs locaux de commercialité). C'est au bailleur qu'il appartient d'en apporter la preuve. L'appréciation du caractère notable de la modification dépend du pouvoir souverain des juges du fond.

***A savoir :** La détermination de la valeur locative peut être demandée à un expert judiciaire en immobilier.*

## ■ QUE FAIRE EN CAS DE DÉSACCORD SUR LE NOUVEAU MONTANT DU LOYER ?

Les parties doivent saisir la **Commission départementale de conciliation** (voir modèle de courrier ci-après). Celle-ci rend un avis dans un délai de trois mois. Passé ce délai, et si aucun accord amiable n'est trouvé, il est possible de porter le litige devant le président du tribunal de grande instance.

***Attention :** Pour éviter une importante augmentation du loyer d'un bail se poursuivant tacitement au delà de douze ans, il est conseillé au locataire-commerçant de demander le renouvellement du contrat au bailleur avant l'échéance des douze ans. Cette demande doit être effectuée par huissier.*

# Modèle de courrier de saisine de la commission de conciliation

**Attention :**

*ce modèle vous est fourni à titre purement indicatif.  
Il doit faire l'objet d'une adaptation à votre situation particulière.*

Monsieur / Madame *[nom et prénom]* .....

Adresse .....

**Lettre recommandée  
avec accusé de réception**

**Commission de Conciliation  
en matière de baux commerciaux**

[Lieu, date] .....

Madame, Monsieur,

Aux termes d'un acte sous seing privé *[ou notarié]* en date du ....., Monsieur /  
Madame ..... *[ou la société civile immobilière .....(dénomination) ayant son siège à ...  
.....(adresse) immatriculée au RCS de .....(ville) sous le numéro ..... ]* propriétaire du  
local, m'a consenti un bail commercial, à usage de ....., d'une durée de neuf  
années à compter du ..... qui expire le ..... pour un local situé à ...  
..... rue ..... n° .....

Le loyer annuel a été fixé initialement à la somme de ..... Euros, hors charges,  
révisable conformément aux dispositions légales en vigueur *[ou en fonction d'une clause  
d'échelle mobile]*.

Par acte de Maître ....., huissier de justice à ....., en date du ....., le  
bailleur m'a délivré congé avec offre de renouvellement pour une durée de neuf ans à  
compter du .....

Le loyer annuel renouvelé proposé s'élève à ..... Euros, loyer très supérieur  
à la variation de l'indice du coût de la construction *[ou de l'indice des loyers commerciaux s'il  
est applicable]*.

*[S'il y a lieu, indiquer la phrase suivante] : Le bailleur invoque, pour justifier ce déplaçonnement ..... [élément modifié par exemple, les facteurs locaux de commercialité] résultant selon lui, de ..... [indiquer le motif invoqué par le bailleur, par exemple, l'accroissement des moyens de communication, l'adjonction de nouveaux locaux en cours de bail, etc ...]*

Je conteste le montant du loyer proposé *[éventuellement : et la modification notable des facteurs locaux de commercialité invoquée par le bailleur]* et entend que ce loyer soit fixé conformément à l'article L 145-34 du Code de Commerce.

En conséquence, en application de l'article L 145-35 du Code de Commerce, je vous saisis par la présente du litige qui m'oppose au bailleur avant d'engager une éventuelle action judiciaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

*[signature]*

*Pièces jointes :* Copie du bail en date du .....  
Copie du congé avec offre de renouvellement.

Le courrier est à adresser par envoi recommandé avec avis de réception à :

**COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION  
en matière de baux commerciaux**

**Secrétariat**

DIRECTION DE LA CONCURRENCE, DE LA CONSOMMATION  
ET DE LA REPRESSION DES FRAUDES (DDCCRF)  
Hôtel des Finances  
50 rue des Ponts CO 80044 54036 NANCY CEDEX

## Derniers indices du coût de la construction publiés par l'I.N.S.E.E.

Années	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
1989	929	924	929	927
1990	939	951	956	952
1991	972	992	996	1002
1992	1006	1002	1008	1005
1993	1022	1012	1017	1016
1994	1016	1018	1020	1019
1995	1011	1023	1024	1013
1996	1038	1029	1030	1046
1997	1047	1060	1067	1068
1998	1058	1058	1057	1074
1999	1071	1074	1080	1065
2000	1083	1089	1093	1127
2001	1125	1139	1145	1140
2002	1159	1163	1170	1172
2003	1183	1202	1203	1214
2004	1225	1267	1272	1269
2005	1270	1276	1278	1332
2006	1362	1366	1381	1406
2007	1385	1435	1443	1474
2008	1497	1562	1594	1523
2009	<i>Parution en juillet 2009</i>	<i>Parution en octobre 2009</i>	<i>Parution en janvier 2009</i>	<i>Parution en avril 2010</i>

Pour connaître les indices des années antérieures,  
consultez le site Internet de l'INSEE [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

## Adresses utiles

### CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE MEURTHE-ET-MOSELLE

NANCY 53 rue Stanislas 03 83 85 54 54  
[www.nancy.cci.fr](http://www.nancy.cci.fr)

### AVOCATS (Ordre des)

BRIEY 4 rue Foch 03 82 20 21 30  
NANCY Cité judiciaire - rue du Maréchal Juin 03 83 41 13 84  
[www.avocats-nancy.com](http://www.avocats-nancy.com)

### EXPERTS JUDICIAIRES EN IMMOBILIER

Liste disponible auprès du service juridique de la Chambre de Commerce  
et d'Industrie

ou auprès de la Cour d'appel

NANCY Cour d'appel 03 83 17 24 00

### HUISSIERS (Chambre départementale)

NANCY 25 Bd Joffre 03 83 32 08 64  
[www.huissier-justice.fr](http://www.huissier-justice.fr)

### NOTAIRES (Chambre départementale)

NANCY 22 rue de la Ravinelle 03 83 35 43 14  
[www.chambre-meurthe-moselle.notaires.fr](http://www.chambre-meurthe-moselle.notaires.fr)

### COMMISSION DE CONCILIATION EN MATIERE DE BAUX COMMERCIAUX

#### Secrétariat

Direction de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DDCCRF)

NANCY Hôtel des Finances 50 rue des Ponts 03 83 17 72 50  
[www.dgccrf.bercy.gouv.fr](http://www.dgccrf.bercy.gouv.fr)

[FIN DE DOCUMENT]