



BAIL COMMERCIAL

Comment revoir un bail en cours

Le bail commercial conclu entre le propriétaire et l'exploitant d'un commerce couvre souvent la totalité de l'immeuble. C'est ce que l'on appelle la pratique du « bail unique ». En effet, sont compris dans le bail le rez-de-chaussée, mais aussi tous les étages de l'immeuble utiles ou non au commerce, surtout s'il n'y a pas d'accès séparé pour les étages. L'habitude du bail unique va à l'encontre de l'évolution des pratiques commerciales, qui s'oriente de plus en plus vers la limitation des stocks due à des livraisons fréquentes. Certains commerces / services ne nécessitent d'ailleurs aucun ou très peu de stockage (la téléphonie mobile, les bijouteries, la restauration rapide, ...). Lorsqu'il s'agit de réhabiliter les étages sous-utilisés en logement, le bail unique pose problème et ce d'autant plus lorsqu'il interdit la sous-location ou contraint les capacités d'intervention. Même lorsque les parties prenantes y sont favorables. La solution ? Revoir le bail ! Ces contrats peuvent en effet être renégociés et adaptés à tout moment, dès que ces révisions sont actées de commun accord.

Afin de guider les intervenants dans ces démarches, deux documents de référence ont été élaborés: un modèle de *Bail commercial adapté* et un modèle de *Avenant au bail commercial* (ci-joints).



IMPLICATION DES ACTEURS



- Le propriétaire : co-contractant du bail, le « bailleur ».
- Le commerçant : co-contractant du bail, le « preneur ».
- Commerçant et propriétaire doivent s'accorder pour redéfinir les clauses qui les lient, pour faciliter la réhabilitation des étages.
- L'agent immobilier : il joue souvent un rôle-clé d'intermédiaire et de conseil dans les négociations entre ces deux parties. C'est lui également qui est engagé par le propriétaire dans la recherche d'un nouvel exploitant.
- Le juriste : notaire, avocat ou conseiller juridique. Son intervention sera pertinente pour confirmer la validité des clauses prévues et leur conformité au prescrit réglementaire.

QUAND INTERVENIR



- À l'amiable, le bail peut être revu à tout moment, via un avenant.
- Il peut être logique d'attendre soit une période de renouvellement du bail - au terme de la durée légale de 9 ans ou même d'un triennat - soit de profiter d'une cession de bail.

AVANTAGES



- Le propriétaire peut récupérer le plein usage des surfaces aux étages ou permet au locataire de valoriser et sous-louer les étages.
- Le commerçant se voit déchargé de la gestion et de l'entretien de locaux qu'il n'exploite pas (et qui de ce fait ne sont plus soumis au risque de dégradation). En outre, il évite le paiement de taxes et redevances, généralement mises à charge du locataire dans les baux commerciaux.
- Le bail révisé permet plus de possibilités de développement de l'ensemble de l'immeuble.

À SAVOIR



- La matière du bail commercial est régie par les dispositions de la loi du 30 avril 1951, reprise au Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 2 bis du Code civil.





Bail commercial adapté

Un modèle de bail commercial adapté a été rédigé à partir de celui du Syndicat National des Propriétaires. Ce modèle a pour vocation d'être proposé dans le cadre de toutes les nouvelles transactions, même lorsqu'il n'existe pas de projet ni d'intention de réhabiliter les étages dans le chef du bailleur ou du preneur.

Les prescriptions de ce modèle de bail visent d'une part à clarifier la situation urbanistique du bien, en signalant la coexistence dans les immeubles d'une affectation de logement au même titre que l'affectation commerciale (même si ces logements sont inoccupés), et d'autre part à permettre de ne pas entraver, à terme, le développement d'un projet de réhabilitation de ces logements.

MODIFICATIONS PROPOSÉES :

Objet du contrat	Indication des espaces précisément affectés au commerce (rez / étages / cave). Indication du principe de maintien de la fonction 'logement'.
Destination	Précisions relatives à l'occupation des lieux selon leur affectation urbanistique autorisée et renvoi aux obligations en matière de demande de permis d'urbanisme.
Modification du bien loué	Mention de la possibilité de réhabiliter des étages en logement (par le preneur), moyennant conclusion d'un avenant au bail commercial.
Impôts et amendes	Généralement mis à charge du preneur, ce qui va à l'encontre du principe de maintien du bien en bon état (qui revient plus logiquement au propriétaire et est contraire aux principes du code du logement).
Fin anticipée du bail	Rappel de la possibilité légale de mettre fin au bail de commun accord et à tout moment.

AVERTISSEMENT

Le modèle de bail commercial, comme celui de l'avenant, comprend des propositions ; ces modifications sont formulées à titre indicatif et ne sont pas exhaustives. En fonction du contrat de bail conclu, du cas d'espèce – situation des lieux et des parties prenantes, de même qu'en fonction du projet de réhabilitation et des changements à effectuer, celles-ci devront être adaptées et/ou d'autres prescriptions devront être insérées dans ces contrats-type.

Chaque situation étant particulière, il est indispensable d'adapter les documents à la situation personnelle.

Annexe 1 - Proposition de bail commercial type 'étages vides' Avril 2014





Avenant-type au bail commercial

Cet avenant au bail commercial a pour vocation d'être proposé quand un propriétaire bailleur et un commerçant locataire, liés par un bail commercial en cours, se sont accordés sur un projet de réhabilitation des logements aux étages vides couverts par le bail commercial.

Les prescriptions visent à situer les prescriptions du bail qui demandent à être modifiées pour permettre cette réhabilitation, et à proposer des alternatives.

PROPOSITIONS :

Objet du contrat	Indication des espaces précisément affectés au commerce (rez / étages / cave). Indication du principe de maintien de la fonction 'logement'.
Loyer	Indication du principe de révision du montant du loyer mensuel / trimestriel en faveur du preneur. Propositions de calculs de révision.
État des lieux	Propositions d'établir un état des lieux intermédiaire, à frais partagés, et de définition précise des affectations des lieux (rez / étages/ etc.).
Entretien	Propositions de répartition de la charge d'entretien.
Modification du bien loué	Description des travaux réalisés par le bailleur ou le preneur ; clauses veillant à la bonne continuité commerciale en cas de réhabilitation par le bailleur ; clauses pour le respect des délais en cas de réhabilitation par le preneur ;...
Cession et sous-location	Indication de l'autorisation de la sous-location en cas de réhabilitation par le preneur des étages.

Annexe 2 - Proposition d'un avenant type 'étages vides' Avril 2014



