Bail commercial non signé : quelle valeur juridique ?

Description

Le bail commercial est un contrat qui lie deux parties, le propriétaire et le locataire du local commercial en question, mais doit-il être absolument signé pour être valable ?

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèle de bail commercial

Définition et objet du bail commercial

Le bail commercial représente un engagement à long-terme, en théorie au minimum 9 ans bien qu'il existe la possibilité du bail de courte durée (ou bail dérogatoire) pouvant durer 3 ans au maximum. Le local en question est l'objet du bail commercial, il se doit d'être utilisé exclusivement dans le but d'exploiter un fonds commercial, industriel ou artisanal. Les charges du bail commercial induites par l'exploitation des locaux dans le cadre de l'activité commerciale exercée sont alors librement réparties entre le locataire et le propriétaire.

Zoom : Les parties peuvent rédiger elles-mêmes le bail commercial. Pour éviter des éventuelles erreurs dans la rédaction du bail, LegalPlace propose un modèle de bail commercial conforme aux lois en vigueur. Notre questionnaire en ligne vous permet de générer un bail commercial conforme et adapté à votre situation.

Dans le cas où le lieu n'est pas utilisé pour exploiter un fond commercial, industriel ou artisanal, un changement d'affectation de local aura lieu suite à une démarche administrative. Notons également que les commerçants franchisés sont aussi sujets au bail commercial, mais que les locataires-gérants ne sont pas sous ce statut : En effet, ils ne sont pas les propriétaires du fonds de commerce exploité, qui dispose d'un autre propriétaire.

Ensuite, l'activité du locataire (ou preneur) qui y sera autorisée doit être définie et précisée. Le local loué ne peut ainsi servir à exercer que la ou les activités définies explicitement dès la rédaction du bail commercial. Il est utile de savoir également que le caractère commercial du bail n'est pas la résultante de l'usage réel qui est fait des locaux, ni même de l'activité qui exercée en leur sein. C'est à dire que même si un bail

© 2023 LEGALPLACE SAS

non commercial est signé, puis que le locataire commence à exercer une activité commerciale à l'intérieur du local, le statut dédié aux baux commerciaux n'entre pas en vigueur, car le local ne devient pas un local commercial pour autant aux yeux de la Loi.

Les cabinets d'avocats et plateformes de services juridiques en ligne ont noté ces dernières années que la rédaction ainsi que la conclusion d'un bail commercial se complexifient. Une étape a à cet égard été franchie suite à la loi Pinel promulguée le 18 juin 2014 puis à la loi Macron datant du 6 août 2015, ces deux lois ayant grandement transformé le statut des baux commerciaux. Ainsi, les bailleurs ou futurs preneurs ont un intérêt croissant à au service d'avocats spécialisés dans le cadre de la négociation du bail, de sa rédaction et de sa conclusion.

Pourquoi la signature du bail commercial n'est pas indispensable

Le principe

La théorie générale des obligations stipule clairement et explicitement qu'un contrat n'est formé que par l'échange de consentement entre les différentes parties lors la conclusion, à l'exception des cas où la loi les oblige à accomplir d'abord différentes formalités afin que le contrat soit bien valide.

Cependant, contrairement à la théorie générale, à de nombreux contrats mais aussi à la croyance répandue, la signature d'un contrat de bail commercial, bien qu'il s'agisse d'un acte engageant pour chacune des parties, n'est pas obligatoire. Effectivement, la signature du bail commercial déjà rédigé n'est pas une étape indispensable car il s'agit dans ce cas d'un bail verbal, qui est valable.

Si le bail commercial n'est pas signé par le bailleur ou par le locataire, certains éléments comptent pour prouver l'accord. Sans ces éléments, les deux parties s'exposent à des problèmes. Ce qui compte, c'est :

- L'encaissement des loyers par le propriétaire et les quittances émises par celui-ci,
- L'immatriculation du locataire en tant que professionnel au registre du commerce,
- L'absence d'opposition de la part du propriétaire lors de l'installation ou au cours de l'exercice de l'activité.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Cette règle s’applique bien que ce soit la destination commerciale qui doit résulter du bail et non l’usage qu’en fait le preneur à bail.

Lors du renouvellement du bail, dans le cas où le propriétaire ne signe pas le bail, la situation suivante illustre la réponse au problème. Admettons que le locataire a bien effectué toutes les démarches nécessaires notamment en sollicitant le renouvellement du contrat de bail commercial par voie d’huissier. Le propriétaire dispose alors de 3 mois après l’acte d’huissier pour se manifester et exprimer ou non son accord, sans quoi le bail commercial actuel est renouvelé automatiquement et ce, exactement dans les mêmes conditions que le précédent. Il faudra cependant vérifier dans le bail commercial renouvelé les conditions applicables lors d’une cession du bail commercial . Dans cette situation, le locataire n’est pas donc redevable auprès du futur acquéreur d’être en mesure de présenter un nouveau bail, puisque l’acte d’huissier sollicitant le renouvellement permet à lui-seul d’être valable et légal. C’est une condition prévue par la Loi.

Explication par un exemple concret

La Cour Supérieure s’est récemment prononcée sur une affaire au cours de la laquelle elle a justement dû trancher sur la question de la signature du bail commercial : un bail commercial n’étant pas signé par chacune des parties est-il néanmoins valide ? Un lien est-il tout de même établi entre le propriétaire et le locataire ?

La demanderesse avait souhaité ajouter une clause dans le contrat lors de sa conclusion. Celle-ci prévoyait que le bail commercial devait être signé sous une durée inférieure à 30 jours. Les deux parties avaient alors apposé leurs initiales au contrat. Il s’est avéré que cette action, l’apposition des initiales des deux parties sur le projet de bail, était une preuve suffisante indiquant qu’elles s’étaient engagées sur l’ensemble des modalités contenues au contrat. Ainsi, la Cour supérieure a conclu de cette affaire que le projet de bail constituait en lui-même un bail liant les deux parties dans la mesure où celui-ci contenait tous les éléments fondamentaux d’un bail commercial. Dans une situation de ce type, la signature du bail commercial n’est alors qu’une formalité n’ayant que très peu d’importance. Effectivement, une absence de signature du bail commercial ne rend pas la convention non valide entre les parties et le bail commercial est bien actif.

Les éléments qui comptent réellement dans un bail commercial

© 2023 LEGALPLACE SAS

Comme indiqué plus haut, un bail commercial n'a donc pas besoin d'être nécessairement signé par chacune des parties pour être valable. En revanche, d'autres éléments et documents sont essentiels et font quant à eux office de preuves de l'existence du bail commercial. Bien que la Cour Supérieure ait conclu dans l'exemple précédent que les initiales des parties sur le projet de bail suffisaient à rendre le bail légitime et valable, ces éléments sont importants.

L'encaissement des loyers par le propriétaire

Il faut pouvoir prouver que des loyers ont été versés et encaissés par le propriétaire, à la fois si ce dernier souhaite prouver l'existence du bail commercial, ou si le locataire souhaite le prouver. Dans ce dernier cas, le preneur devra impérativement exiger des quittances de loyer de la part du propriétaire, car celles-ci feront office de preuves.

L'immatriculation du preneur à bail au registre du commerce

Le locataire se doit d'être immatriculé au registre du commerce dans le cadre de son activité commerciale, industrielle ou artisanale. Non seulement pour qu'il soit dans la légalité vis-à-vis de sa propre activité, mais aussi pour que le bail commercial soit valable.

L'absence d'opposition du propriétaire des murs

Enfin, le dernier élément à prendre en compte pour qu'un bail commercial soit bien valable est l'absence totale d'opposition de la part du propriétaire des locaux du bail commercial. Si la signature signifie le consentement explicite, certains documents peuvent indiquer au contraire une opposition, dans ce cas le bail commercial n'est pas valable. Attention donc à respecter le refus du propriétaire et à ne considérer un bail commercial non signé valable que dans le cas où aucune forme d'opposition, ni écrite ni verbale, n'a été manifestée.

À noter : avant de signer un bail, le bailleur peut exiger une caution bancaire dans le cadre du bail commercial.

© 2023 LEGALPLACE SAS