Quelle est la durée légale d’un bail commercial ?

Description

Le bail commercial, à distinguer du bail professionnel , est conclu pour une durée qui ne peut être inférieure à 9 ans (article L. 145-4 du Code de commerce). Ainsi, la location d’un bureau est en principe soumise au statut des baux commerciaux. Toutefois, si l’activité exercée correspond à une profession libérale (ex : avocat, médecin etc), le contrat de location sera soumis au régime du bail professionnel. Il existe également d’autres exceptions permettant de louer des locaux commerciaux ou bureaux sans bail commercial. L’enregistrement du bail commercial n’est pas obligatoire, cependant il est fortement recommandé.

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

La durée légale du bail commercial est de 9 ans

La durée légale du bail commercial est de 9 ans minimum : cette disposition d’ordre public vaut aussi bien pour les baux écrits que les baux oraux et a pour objet de protéger les intérêts du preneur. La détermination du point de départ du bail est donc essentielle pour décompter la durée du bail : s’il n’y a pas de stipulation à ce sujet dans le bail, il faudra alors analyser les faits (ex : date d’emménagement etc). Il convient de rappeler que le régime des baux commerciaux est strictement encadré par la loi (articles L145-1 et suivants du Code de commerce).

La durée en 3-6-9

La détermination du point de départ du bail permet également de décompter les **échéances triennales du bail commercial**, au cours desquelles le preneur (locataire) dispose d’une faculté de résiliation.

Bon à savoir : Il est possible de déroger au régime des baux commerciaux en concluant un bail civil.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Principe de faculté de résiliation triennale au profit du preneur

En réalité, le bail est donc conclu, non pas pour neuf ans, mais **pour trois, six ou neuf années, à la volonté du preneur**. C'est la raison pour laquelle on appelle souvent le bail commercial **"bail 3-6-9"**. Rien n'empêche de convenir qu'une résiliation triennale sera assortie d'une **indemnité** équivalente à trois années de loyer pour compenser le préjudice subi par le bailleur. Le preneur doit respecter les formes et les délais imposés pour donner congé : c'est-à-dire **au 6 mois avant l'échéance triennale** avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Faculté exceptionnelle de résiliation triennale au profit du bailleur

Exceptionnellement, le **bailleur peut donner congé à l'expiration de chaque période triennale** dans les cas suivants et selon les modalités prévues à l'article Article L145-4 du Code de commerce:

- construction ou reconstruction de l'immeuble existant
- surélévation de l'immeuble
- exécution des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière

Le bail dit à durée 3-6-9 ne doit **pas être confondu avec le bail à périodes** qui correspond à un bail de longue durée, comportant nécessairement une première période de neuf ans, suivie d'un nombre défini de périodes de trois ans. Dans ce cas, il est possible de résilier uniquement à la fin de la durée initiale de neuf ans ou à l'expiration de l'une des périodes triennales.

La possibilité de prévoir une durée ferme de 9 ans

Depuis la loi Pinel de 18 juin 2014, le principe est l'interdiction de renoncer à la faculté de résiliation triennale : **il n'est donc pas possible en principe de prévoir une durée de neuf ans ferme dans un bail commercial**.

Toutefois, quelques exceptions limitatives sont prévues par la loi au titre desquelles il est possible de prévoir une durée ferme de 9 ans sans faculté de congé triennal:

© 2023 LEGALPLACE SAS

- les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation ;
- les baux des locaux à usage exclusif de bureaux ;
- les baux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du Code général des impôts.

Il est également possible de déroger à la faculté de résiliation triennale pour les baux dont la durée est supérieure à 9 ans.

Bon à savoir : il existe une alternative aux baux commerciaux. En effet, la convention de mise à disposition des locaux permet aux entreprises de mettre à disposition d'autres sociétés les espaces inoccupés.

Le bail commercial peut avoir une durée supérieure à 9 ans

L'article L 145-4, al. 1 du Code de commerce ne fixe **aucune durée maximale** (attention cependant, pas de durée perpétuelle). Les parties peuvent donc **choisir librement la durée de leur bail commercial dès lors que celle-ci est supérieure à 9 ans**.

Zoom : Vous souhaitez rédiger votre bail commercial ? **LegalPlace a accompagné** plusieurs milliers de bailleurs et locataires à rédiger leur bail commercial. Ainsi, on met à votre disposition un modèle de bail commercial : une solution **rapide, efficace et simple** ! Il vous suffit de remplir un formulaire et **le contrat s'adapte à votre situation** . Vous pouvez donc choisir facilement la durée de votre bail commercial.

La durée du bail supérieure à 9 ans : non application des règles de plafonnement du loyer

Les baux dont la durée est supérieure à 9 ans ne se verront **pas appliquer les règles de plafonnement relatives aux augmentations du loyer** lors du renouvellement à échéance. C'est pourquoi il est important de s'assurer de la pertinence du choix d'une durée autre que la durée minimale de 9 ans et être vigilent quant à la volonté du bailleur de conclure un bail pour une durée de neuf ans et quelques jours dans le seul but d'éviter le plafonnement.

Ainsi, **le loyer du bail renouvelé ne sera pas plafonné et pourra être fixé sur la base de la valeur locative des locaux loués**. Afin de le protéger de cette spécificité très importante, le locataire doit en être informé par le rédacteur à la conclusion du

© 2023 LEGALPLACE SAS

bail.

La durée du bail commercial supérieure à 12 ans : nécessité de conclure un bail par acte notarié

Lorsque le bail commercial est stipulé pour une durée supérieure à 12 ans, alors il devra **être rédigé par un notaire et être publié au bureau des hypothèques pour être opposable aux tiers**.

L'exception à la durée de 9 ans : le bail dérogatoire courte durée

A titre d'exception, les parties peuvent conclure **un bail d'une durée maximale de 3 ans** conformément à l'article L 145-5 du Code de commerce. Ce bail de courte durée, couramment appelé « bail dérogatoire », permet donc de déroger au statut des baux commerciaux.

En pratique, le terme **« bail précaire »** est souvent utilisé pour désigner le bail dérogatoire mais cette utilisation peut entraîner une **confusion avec la convention d'occupation précaire**. Le bail dérogatoire et la convention d'occupation précaire sont pourtant bien distincts. En effet, la convention d'occupation précaire n'est autorisée qu'à raison de circonstances exceptionnelles ou particulières et pour une durée indéterminée dont le terme est marqué par d'autres causes que la seule volonté des parties et notamment par la survenance d'un évènement spécifique.

La durée maximum du bail dérogatoire (bail de courte durée)

Possibilité de conclure, au cours du délai de 3 ans, un ou plusieurs baux dérogatoires

Il est possible de prévoir **plusieurs baux dérogatoires durant les 3 premières années**. En cas de succession de baux de courte durée, il faudra donc uniquement veiller à ce que la durée totale des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans.

Fin du bail de courte durée

Le bail dérogatoire étant un contrat à durée déterminée, **il cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé**. **Même si le propriétaire n'est pas obligé de donner congé au locataire, il est toutefois utile de le faire**. En effet, le congé permet

© 2023 LEGALPLACE SAS

d’éviter tout risque d’application du statut des baux commerciaux.

Par exemple : le locataire ne pourra pas se prévaloir du statut des baux commerciaux même s’il se maintient dans les lieux après expiration du bail et que le bailleur fait preuve d’inaction au sujet de ce maintien dans les lieux, dès lors que le bailleur donne congé au locataire avant la fin du bail.

Il convient donc pour le bailleur d’informer le locataire, par lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention de ne pas reconduire le bail.

La sanction en cas de dépassement de la durée maximum du bail dérogatoire

Principe d’interdiction du renouvellement ou conclusion d’un nouveau bail de courte durée à l’expiration du délai de trois ans

Une fois passé ce délai de 3 ans, **le renouvellement exprès du bail ou la conclusion, entre les mêmes parties, d’un nouveau bail pour le même local est interdit, sous peine d’application du statut des baux commerciaux**. En cas de renouvellement du bail dérogatoire à l’expiration de la durée totale de trois ans, le statut des baux commerciaux s’appliquant, la durée du nouveau bail ne pourra donc être inférieure à neuf ans.

Possibilité exceptionnelle de renouvellement ou de conclusion d’un nouveau bail de courte durée à l’expiration du délai de trois ans

A l’expiration du délai de 3 ans, il est possible renouveler ou de conclure un nouveau bail uniquement **entre des parties différentes ou si le nouveau bail concerne des locaux différents**.

L’expiration de la durée du bail commercial

© 2023 LEGALPLACE SAS

La date d'expiration du bail commercial n'entraîne pas son extinction et il ne cesse donc pas de plein droit. Le premier alinéa de l'article L.145-9 du Code de commerce dispose que : « les baux […] [commerciaux] **ne cessent que par l'effet d'un congé donné 6 mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement**. » Rien cependant n'empêche d'envisager à tout moment une **résolution à l'amiable** du bail commercial, c'est-à-dire si toutes les parties sont d'accord, à condition de signifier cette résiliation par huissier aux créanciers concernés.

Une **clause résolutoire** peut également exister dans le bail commercial prévoyant une cessation du contrat de plein droit dès lors que le locataire n'aura pas respecté ses engagements.

Le second alinéa de l'article L.145-9 du Code de commerce dispose que : **« A défaut de congé** [donné six mois à l'avance soit par le locataire soit par le bailleur] **ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement** au-delà du terme fixé par le contrat. »

A noter : Lorsqu'un commerçant qui loue son local sous le régime d'un bail commercial, fait l'objet d'une procédure de redressement ou liquidation judiciaire, son bail se poursuit normalement.

Le renouvellement du bail commercial

La demande de renouvellement du bail commercial doit être expressément formulée par le locataire

Le locataire a tout intérêt à adresser au bailleur une lettre de demande de renouvellement pour éviter certains inconvénients tels que la perte de son droit au bail. Il est alors judicieux de se référer à un modèle de lettre conforme et actualisé.

Le sous-locataire bénéficie également du droit au renouvellement s'il remplit les conditions exigées et doit adresser sa demande de renouvellement au locataire principal.

Acceptation du renouvellement du bail commercial par le bailleur

La réponse du bailleur quelle soit positive ou négative doit être transmise au locataire par acte d'huissier dans les 3 mois suivant la réception de la demande de renouvellement.

Le bailleur pourra accepter la demande de renouvellement soit aux mêmes conditions que le bail précédent soit en proposant une augmentation de loyer

© 2023 LEGALPLACE SAS

. Le locataire sera alors en mesure soit d'accepter ce nouveau montant, soit de le contester en demandant la fixation judiciaire du loyer. Si le locataire a continué à payer le montant de l'ancien loyer, cela signifiera qu'il a accepté le renouvellement du bail mais refusé le nouveau montant du loyer.

Attention, si le bailleur ne répond pas à la demande de renouvellement du locataire pendant les 3 mois suivants la réception de la demande, **son silence vaudra acceptation de la demande**.

Refus du renouvellement du bail commercial par le bailleur avec paiement d'une indemnité d'éviction

Le bailleur pourra également refuser la demande de renouvellement mais il devra indiquer les motifs de son refus et, sauf exceptions (motif grave et légitime à l'encontre du locataire ou immeuble en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative), **payer une indemnité d'éviction au locataire**. Le montant de l'indemnité d'éviction dépendra du cas de figure : si le non renouvellement du bail entraîne la disparition totale du fonds de commerce, le montant sera égal à la valeur du fonds de commerce ; si le fonds de commerce ne disparaît pas mais est seulement déplacé, le montant sera limité aux coûts de déplacement.

Si le locataire n'est pas immatriculé au registre du commerce et des sociétés, il perd en principe son droit au renouvellement du bail et par là, son droit à l'indemnité d'éviction.

Renouvellement du bail commercial pour une durée de 9 ans

Le nouveau bail commercial se renouvelle pour une durée de 9 ans. Lorsqu'un bail commercial est conclu pour une durée supérieure à 9 ans, les parties doivent lors de chaque renouvellement exprimer expressément leur volonté de contracter pour cette durée, sinon le bail est renouvelé pour la durée légale de 9 ans. Ex : si le bail initial était conclu pour une durée de 12 ans et que les parties n'expriment pas de volonté, le bail sera renouvelé non pour 12 ans mais pour une durée légale de 9 ans.

La tacite prorogation du bail commercial

Lorsque le bail initial arrive à sa date d'expiration et qu'aucun congé ou demande de renouvellement n'a été formulé, **le bail se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat**. **Le bail commercial tacitement reconduit est alors à durée indéterminée mais peut prendre fin** soit par une demande de renouvellement du

© 2023 LEGALPLACE SAS

locataire, soit par un congé donné par le bailleur ou le locataire dans les délais.

L'absence de nouveau contrat emporte toutefois certaines conséquences négatives pour le locataire:

Perte du droit au bail pour le locataire en cas de tacite prorogation

Le locataire perd son droit au bail : **le bail commercial ne sera plus transmissible de plein droit en même temps que le fonds de commerce** si le locataire exploitant décide de céder son fonds de commerce. Le bailleur pourra s'opposer à cette transmission du bail et négocier un nouveau bail commercial avec l'acheteur du fonds de commerce.

Perte de la soumission du loyer au régime de plafonnement

Si le bail se prolonge ainsi de sorte à dépasser une durée de 12 ans, cela entraînera **l'arrêt de la soumission du loyer à la réglementation sur le plafonnement dans le cadre de sa révision**. Concrètement, le locataire pourra être amené à devoir payer 3 années de supplément de loyer rétroactivement, en plus de devoir supporter l'augmentation déplafonnée pour l'avenir.

La taxe foncière du bail commercial est due par le propriétaire (tout comme la TVA du bail commercial) du bien et elle fait partie des impôts locaux.

Modèle de bail commercial

© 2023 LEGALPLACE SAS