

Comment bien rédiger son bail commercial ?

Le contrat établissant un bail commercial doit être le plus complet possible afin d'éviter contentieux et préjudices. Les conseils de M^e Chantal Millier-Legrand.

Points de Vente – Quels sont les points clés d'un bail commercial ?

Chantal Millier-Legrand – Les baux commerciaux sont dotés d'un statut légal, né d'une volonté de protection du locataire et de consolidation de sa situation en fin de bail. Ce statut régit en particulier le champ d'application du bail, sa durée obligatoire, les conditions de renouvellement ou de refus, l'évolution du loyer, la cession, la sous-location, la résiliation et le changement d'activité.

Le statut définit ainsi notamment la durée du bail – d'un minimum de neuf ans – non négociable, et ce afin de permettre au locataire de pérenniser son activité. En revanche, celui-ci peut résilier son bail à l'expiration de chaque période triennale. Définir la durée contractuelle est une étape cruciale, trop souvent négligée, et chaque partie doit veiller à la portée de son engagement. Un bail d'une durée supérieure à neuf ans peut ainsi être consenti, mais les parties doivent dans ce cas être conscientes des conséquences s'attachant à une prolongation de la durée légale. Celles-ci peuvent, par exemple, avoir une incidence sur la fixation du loyer en renouvellement.

Qu'en est-il du montant du loyer ?

Si la durée minimum du bail est réglementée, la fixation initiale du loyer est libre et résulte de la négociation entre les parties. Le loyer peut être constitué pour partie d'un minimum garanti et, pour l'autre partie, d'un montant calculé en fonction du chiffre d'affaires réalisé. Le montant et la répartition des charges sont à définir scrupuleusement. Tout est ici question de négociation. Chacun doit rester vigilant. La

SS

SIMON ASSOCIÉS

Simon Associés est un cabinet d'avocats d'affaires regroupant une vingtaine d'avocats et juristes dont l'activité est principalement orientée vers les PME/PMI. Organisé autour de six pôles de compétences (corporate-cessions-acquisitions, entreprises en difficulté, contentieux, franchise, immobilier, social), le cabinet a développé une approche transversale de prévention des risques juridiques et judiciaires. simonassocies.com

complexité de la matière génère un contentieux considérable.

Quelles clauses nécessitent une vigilance particulière ?

Toutes les clauses qui ne sont pas obligatoires et peuvent être librement négociées, telles que, par exemple, les conditions de sous-location. Pour éviter les litiges, locataire et bailleur ont intérêt à bien les définir : étendue, prix, intervention ou non du propriétaire dans l'acte de sous-location, droit direct au renouvellement, etc. Une autre clause importante pour le propriétaire est la faculté de préempter en cas de cession. S'il est prévu contractuellement, cet aménagement peut être très utile. On le rencontre d'ailleurs généralement dans les baux de centres commerciaux.

De même, l'état des lieux et la répartition des travaux, des charges et des taxes entre bailleur et locataire peuvent être des sources de problème en cas d'imprécision dans le contrat de bail.

Peut-on anticiper les impayés ?

Absolument. La clause résolutoire est d'ailleurs une clause essentielle. Elle permet au bailleur de mettre un terme au bail en cas d'infraction du locataire, comme des impayés. Il est donc impératif pour le bailleur de la prévoir, ainsi que toutes les pénalités qui s'y rattachent (frais de procédure, etc.). Mon conseil en matière de recouvrement des loyers est de ne pas laisser le montant des impayés s'aggraver. Si un trimestre n'est pas réglé, il faut agir rapidement pour ne pas compromettre le recouvrement de la créance.

Il est donc important de suivre ses locataires, en demandant éventuellement la communication des chiffres d'affaires via une clause particulière. Sinon, il y a un risque de contentieux qui peut déboucher sur un risque de redressement judiciaire du locataire. Or, une telle situation s'avère particulièrement pénalisante pour le bailleur. ●

Propos recueillis
par Camille George

“La clause résolutoire, essentielle, permet au bailleur de mettre un terme au bail en cas d'infraction du locataire, par exemple des impayés.”

CHANTAL MILLIER-LEGRAND,
AVOCAT AU CABINET SIMON ASSOCIÉS

