



CHRONIQUES. **Comprendre**

CONCLURE UN BAIL COMMERCIAL, un bon investissement ?

Le bail commercial, régi par des dispositions d'ordre public du Code de commerce (Art. L.145-1 et s.), est pour l'entreprise un investissement usuel et pour l'investisseur immobilier, un excellent vecteur, permettant à la première son développement commercial en protégeant ses intérêts, tout en respectant l'objectif de rentabilité long terme du deuxième. Pour l'entreprise, conclure un bail commercial est un investissement immédiat, lorsque des travaux d'aménagement sont nécessaires, et ce, quoique des franchises de loyers lissent leur coût. Or, il convient de s'assurer que ces travaux ne sont pas en contradiction avec les clauses du bail concernant leur réalisation, ou qu'ils ne contreviennent pas avec le droit de la copropriété, de l'urbanisme ou de l'urbanisme commercial. Chacun de ces régimes exposant le preneur à un risque susceptible d'altérer la pérennité du bail.

C'est aussi un investissement de longue durée puisqu'il est appelé à durer a minima neuf ans étant précisé que le preneur dispose, sauf cas spécifiques prévus limitativement (Art. L.145-4 alinéa 2), d'une sortie anticipée tous les trois ans à sa seule disposition avec un préavis de six mois par LR/AR ou par acte d'huissier. Or, il faut nuancer ces considérations, car le bail commercial constitue un actif essentiel, cessible sauf clause contraire voire malgré cette clause lorsqu'il est vendu en même temps que le fonds de commerce (Art. L.145-16) sous les réserves prévues au contrat (agrément / forme ...).



Benoît Bousnier
Avocat associé,
Delsol Avocats

Par l'effet de la loi Pinel (loi n°2014-626 du 18 juin 2014), l'évolution du loyer au renouvellement, qui pouvait être dé plafonnée notamment lorsque l'environnement avait évolué très favorablement, se trouve « plafonnée ».

Et, le développement commercial et la valeur créée par l'exploitation se trouvent protégés contre l'éviction à la fin du bail, le bailleur ne pouvant refuser le renouvellement que contre le paiement au preneur d'une indemnité d'éviction (Art. L. 145-14), qui sera égale au « préjudice causé » l'indemnisant de son investissement et de la perte de son fonds.

Bon outil

On pourrait dès lors considérer que le preneur est seul intéressé. Pourtant, la conclusion d'un bail commercial présente un intérêt certain pour un investisseur immobilier. Il permet de détenir un actif immobilier, à long ou très long terme, dont la plus grande part des risques, des travaux, des charges d'entretien, de taxes et d'assurances aura été transférée, dans un bail dénommé « bail investisseur », à la charge du locataire. Certes la loi Pinel, censée rééquilibrer les charges, a limité ce transfert ; mais, elle a surtout entériné la pratique selon laquelle les grosses réparations, nécessaires à la conservation de l'intégrité de l'immeuble, restaient à la charge du bailleur.

Quoique le bailleur ait à indemniser le preneur s'il voulait, au terme du bail, l'évincer, il pourra probablement compenser ce coût. L'indemnité versée étant souvent proportionnellement équivalente à la qualité de l'emplacement - en demandant un pas de porte important au nouvel entrant qui de surcroît aura à acquitter un loyer très probablement plus élevé.

Enfin, **pour preneurs et bailleurs, une grande liberté contractuelle est offerte** malgré les dispositions d'ordre public, pour que le bail commercial puisse longtemps régir leurs relations, pourvu que les deux parties comprennent leur intérêt commun à la valorisation de leurs investissements respectifs ! //