

La réforme du statut des baux commerciaux pas la loi « LME » n° 2008-776 du 4 Aout 2008

La loi de modernisation de l'économie a été publiée au Journal Officiel du 5 août 2008.

Les objectifs affichés par ce texte sont de moderniser l'économie en profondeur afin de favoriser la croissance, l'emploi et le pouvoir d'achat. Sous réserve de l'adoption des décrets d'applications concernant certaines mesures particulières, l'ensemble du texte devrait être pleinement opérationnel au 1^{er} janvier 2009.

En consacrant son Chapitre III à la modernisation du régime des baux commerciaux, la LME modifie par ailleurs plusieurs dispositions du Code de Commerce relatives au statut des baux commerciaux dont vous trouverez ci-après les principales modifications.

1. Modification de la condition d'immatriculation au Registre du Commerce pour les copreneurs et héritiers

Aux termes de l'article L. 145-1 du Code de Commerce, l'application de la réglementation spécifique aux baux commerciaux, dit « statut des baux commerciaux », est subordonnée à l'exploitation d'un fonds de commerce, industriel ou artisanal ainsi qu'à l'immatriculation du preneur au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

Avant la LME, chaque colocataire titulaire d'un bail commercial devait être immatriculé au Registre du Commerce. A défaut, tous perdaient le bénéfice du statut des baux commerciaux. Désormais, en cas de non immatriculation de certains copreneurs, le statut demeure applicable dès lors que l'exploitant du fonds est, en ce qui le concerne, régulièrement immatriculé.

De même, avant la loi du 4 août 2008, les héritiers ou ayant droits d'un preneur décédé devaient s'immatriculer eux-mêmes s'ils souhaitaient continuer l'exploitation du fonds dans le cadre de la succession. A présent, les héritiers peuvent demander le maintien de l'immatriculation pour les besoins de la succession.

2. Adoption volontaire du statut des baux commerciaux par des professionnels libéraux

La loi de modernisation de l'économie offre la possibilité pour les professionnels de choisir le type de bail pour lequel ils vont opter en permettant désormais aux parties de se placer sous le régime des baux commerciaux.

Ainsi, les professionnels libéraux auront le choix entre d'une part le régime des baux professionnels soumis à l'article 57A de la loi du 23 décembre 1986 et d'autre part le régime des baux soumis conventionnellement au statut des baux commerciaux.

3. Modifications du régime des baux dérogatoires

Un contrat de bail soumis au statut des baux commerciaux ne peut, en principe être conclu pour une durée inférieure à neuf années. Par dérogation, les parties à un bail commercial peuvent néanmoins conclure un bail dit de « courte durée », c'est-à-dire pour une période au plus égale à deux années.

L'article 44 de la LME modifie l'article L. 145-5 du Code de Commerce qui autorise désormais les parties à conclure plusieurs baux de courte durée dès lors que leur durée totale n'excède pas le seuil de deux ans. Un bail dérogatoire peut donc maintenant être renouvelé pendant le délai de deux ans, alors que le preneur est déjà en place.

Comme avant l'entrée en vigueur de la loi, si le preneur est laissé en possession à l'expiration du délai de deux ans, il s'opèrera un bail commercial soumis au statut.

4. Suppression de la référence aux termes d'usage pour les congés et les demande de renouvellement

Avant la réforme, les usages locaux étaient pris en compte pour calculer certains délais applicables en matière de baux commerciaux tels que notamment la date d'effet des congés ou des demandes de renouvellement. La diversité des délais en résultant, qui pouvaient aller, selon les régions, de six mois à dix-huit mois est désormais supprimée.

Ainsi, la référence aux usages locaux est supprimée au profit de la mention du premier ou du dernier jour du trimestre civil selon que l'on se place dans le contexte de la fin du bail par l'effet d'un congé ou de son point de départ après une demande de renouvellement (articles L. 145-9 et L. 145-12 du Code de Commerce).

5. La faculté pour les parties de faire le choix de l'indice des loyers

commerciaux

L'indice du coût de la construction (ICC) sert de référence pour la révision triennale des loyers commerciaux ainsi que pour le plafonnement des loyers applicables lors du renouvellement des baux.

Pour endiguer les fortes hausses des loyers commerciaux en raison notamment des importantes variations de l'ICC au cours des dernières années, certaines organisations professionnelles représentatives des propriétaires-bailleurs ainsi que des associations de locataires-commerçants ont proposé de substituer à l'ICC un nouvel indice sectoriel spécifique appelé « Indice des Loyers Commerciaux » (ILC) prenant en compte l'indice des prix à la consommation pour 50%, l'indice du coût de la construction pour 25% et celui du chiffre d'affaires du commerce de détail à hauteur de 25%.

Ce nouvel indice devrait évoluer entre 2,5% et 3% par an (contre une augmentation de l'ICC de 17,87% sur les trois dernières années), se rapprochant ainsi, du fait de sa composition, de la réalité de l'évolution du chiffre d'affaires annuel du commerce de détail.

Les conditions d'applications de ce nouvel indice ne sont toutefois pas encore pleinement établies. En effet, l'ILC ne sera susceptible de s'appliquer que si les parties le décident contractuellement, par avenant du bail en cours ou en cours de renouvellement, et seulement si le bail commercial concerne l'exploitation d'une au moins des activités commerciales à définir par décret (non encore publié à ce jour).

Soulier Avocats est un cabinet d'avocats pluridisciplinaire proposant aux différents acteurs du monde industriel, économique et financier une offre de services juridiques complète et intégrée.

Nous assistons nos clients français et étrangers sur l'ensemble des questions juridiques et fiscales susceptibles de se poser à eux tant dans le cadre de leurs activités quotidiennes qu'à l'occasion d'opérations exceptionnelles et de décisions stratégiques.

Chacun de nos clients bénéficie d'un service personnalisé adapté à ses besoins, quels que soient sa taille, sa nationalité et son secteur d'activité.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter notre site internet : www.soulier-avocats.com.

Le présent document est fourni exclusivement à titre informatif et ne saurait constituer ou être interprété comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'utilisation qui pourrait être faite des informations qu'il contient.