

Annonces

RECHERCHES

Capital Risque anglo-saxon de haut niveau, ayant le savoir-faire et la compétence de la croissance des start-ups, avec un beau carnet d'adresses et des relations privilégiées avec d'autres Capital Risqueurs en USA et en Europe, cherche des partenaires français ayant le goût du risque, des compétences et surtout la capacité d'une valeur ajoutée pour la création d'une Société d'investissements et par la suite d'un Fonds de Capital Amortage.

99101337 CESSIION MAGASIN

Opportunité. Cause retraite, vendis super shop 1250 M2, Côte d'Azur, proche Nice. Equipement professionnel en papeterie, emballage, vaisselle jetable, matériel d'agencement, décor magasin. CA 920.000 Euros ou 6.100.000 Francs, bénéfices + 11%. Affaire en progression, très saine, sans dette.

99101338 VENTE SOCIETE

Société gestion location voiliers, très bonne implantation commerciale et géographique, littoral varois, recherche nouvel associé pour transmission totalité des parts SARL et SCI. Accompagnement possible sur 19 à 18 mois.

99101339 PARTENARIAT FINANCIER

Cadre dynamique souhaitant investir compétences et finances dans une pme/pmi des Alpes-Maritimes ou du Var dans les secteurs d'activité du tourisme, de la communication, d'Internet de préférence, étudie toutes propositions.



Renaud ARLABOSSE, avocat inscrit au Barreau de DRAGUIGNAN

LE MONTANT DU LOYER DU BAIL COMMERCIAL A L'EPREUVE DU TEMPS

Le bail commercial constitue, pour la plupart des entreprises qui ne sont pas propriétaires des locaux dans lesquels elles exploitent, l'un des éléments indispensables de leur pérennisation.

Pôle d'attraction et de réception de clientèle ou site de production, le lieu dans lequel l'entreprise abrite généralement son siège social, qui a souvent nécessité de lourds investissements, ne peut se concevoir que dans la durée.

Fort de cette évidence, les rédacteurs du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires d'immeubles à usage commercial, ont voulu garantir à l'entreprise, en instituant un droit général au renouvellement, la certitude pour elle de pouvoir se maintenir dans les lieux *ad vitam aeternam*¹.

La question du droit au maintien dans les lieux une fois réglée, se posait inévitablement celle, primordiale, du sort du montant du loyer, envisagé sur une période initiale de 9 années², renouvelable à chaque échéance.^æ

En effet, librement discuté et déterminé au jour de la conclusion du bail, dans un contexte économique bien appréhendé par les co-

contractants, le montant du loyer peut, au gré de la conjoncture, devenir hors de proportion avec les facultés financières de l'entreprise qui se retrouve ainsi en difficulté, ou à l'inverse, insuffisamment rémunérateur en contrepartie de l'indisponibilité prolongée de l'immeuble consentie par le bailleur.

C'est ainsi que le Décret du 30 septembre 1953 a institué un mécanisme complexe de réévaluation du montant du loyer commercial, notamment fondé sur un système d'indexation, destiné d'une part, à garantir le bailleur contre les risques d'érosion monétaire en période d'inflation, et d'autre part, à garantir le locataire contre les velléités d'augmentations inconsidérées du prix du loyer par le bailleur en fin de période triennale ou en fin de bail.

La mise en application de ce mécanisme n'est pas automatique et dépend de l'initiative de la partie la plus diligente, le bailleur prétendant invariablement à l'augmentation du loyer alors qu'à l'inverse, le locataire sollicitera un loyer à la baisse, hypothèse qui n'était pas techniquement envisagée par le Décret du 30 septembre 1953 qui a dû faire l'objet d'interprétations difficiles par la jurisprudence.

L'entrepreneur doit donc, au titre de la gestion normale de son entreprise, se préoccuper régulièrement de la réévaluation de son loyer commercial.

Le présent article n'a pas l'ambition de faire le tour d'une matière réputée complexe et en constante évolution, mais simplement de livrer quelques pistes de réflexions qui aideront peut être à poser les bonnes questions, au bon moment.

QUAND DEMANDER UNE MODIFICATION DU MONTANT DU LOYER COMMERCIAL ?

La demande en révision du prix du loyer peut intervenir à l'initiative du bailleur ou du locataire, et ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire, après la fixation du dernier loyer révi-

Annonces

BRE

N° BRE. : 9910947

Société italienne spécialisée dans le commerce de fertilisants et de produits pour l'agriculture, recherche accords commerciaux réciproques. La société est intéressée par la distribution en Italie de divers types de fertilisants (NP, NPK, AN...).

N° BRE. : 9911164

Société italienne, spécialisée dans la production et le commerce de bandes adhésives en PVC et papier, désire conclure une coopération commerciale. Elle possède une très bonne réputation dans le secteur et une expérience internationale.

N° BRE. : 9911160

Société italienne, spécialisée dans la production (traitement et raffinage) de sel marin de qualité, recherche des distributeurs, des grossistes, des acheteurs afin d'étendre son marché. Le produit a différentes formes d'emballage.

N° BRE. : 9911144

Société italienne, spécialisée dans l'import export de bois (peuplier, bouleau, pin, hêtre, noyer, chêne, frêne, mélèze...) désire conclure des accords commerciaux pour ses produits de grande qualité.

N° BRE. : 9911167

Société italienne, spécialisée dans le commerce de produits médicaux et d'équipements hospitaliers, désire conclure des accords commerciaux afin de développer ses activités.

N° BRE. : 9911154

Entreprise franco chilienne, spécialisée dans l'importation et la distribution de produits médicaux, désire établir des relations directes avec des fabricants possédant une expérience dans l'exportation afin de devenir son agent au Chili. Exemples de produits qu'elle recherche: bandes tubulaires pour la rétention et la compression, équipements de stérilisation, équipements de physiothérapie.

sé ou après le point de départ du bail renouvelé.

La date ainsi déterminée constitue le point de départ à partir duquel on peut solliciter la modification du loyer commercial, sans que le Décret du 30 septembre 1953 ne fixe de date limite pour présenter la demande.

Concrètement, la partie qui souhaite faire modifier le montant du loyer commercial a intérêt à agir dès l'expiration de la période triennale car le montant du nouveau loyer ne prendra effet qu'au jour de cette demande.

Les distraits perdront du temps et le cas échéant de l'argent...

Le bon réflexe consistera donc à se préoccuper de la question de la modification éventuelle du montant du loyer commercial, au moins 6 mois avant l'expiration d'une période triennale ou du bail lui-même, de manière à préparer la négociation voire le contentieux.

COMMENT DEMANDER LA MODIFICATION DU MONTANT DU LOYER COMMERCIAL ?

La demande de révision du loyer commercial doit être formée par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle doit, à peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé ou offert.

Une fois la demande présentée, deux solutions peuvent être envisagées.

En cas d'accord des parties sur le montant du nouveau loyer, celui-ci prendra effet rétroactivement à compter du jour de la demande.

A défaut d'accord des parties sur le montant du loyer demandé ou offert, le litige devra être soumis au Tribunal de Grande Instance statuant en matière de loyers commerciaux.

COMMENT DETERMINER LE JUSTE MONTANT DU LOYER COMMERCIAL ?

La question est l'une des plus controversée tant il est vrai que le Décret du 30 septembre 1953, qui avait l'ambition d'imposer une méthode, a fait l'objet d'interprétations jurisprudentielles rendues nécessaires par l'évolution d'une conjoncture notamment marquée par la tristement célèbre « crise de l'immobilier ».

Le principe est que le montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser³ doit correspondre à la valeur locative.

Cette valeur locative est déterminée d'après :

1. Les caractéristiques du local considéré
2. La destination des lieux
3. Les obligations respectives des parties
4. Les facteurs locaux de commercialité
5. Les prix couramment pratiqués dans le voisinage

Au vu de ces éléments, la solution serait relativement simple si le Décret du 30 septembre 1953 n'instituait un mécanisme de plafonnement aux termes duquel, « à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification de plus de 10% de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer ».

En pratique, le mécanisme de plafonnement ainsi imposé, interdisait au bailleur de solliciter une augmentation de loyer supérieure à celle résultant de la variation de l'indice du coût de la construction, souvent symbolique, et contraignait celui-ci à déployer tous ses efforts pour tenter de démontrer la variation de plus de 10% des facteurs locaux de commercialité.

De même, ce système interdisait au locataire, à moins que celui-ci ne rapporte la preuve difficile d'une variation de plus de 10% des facteurs locaux de commercialité, de solliciter une baisse de loyer dans l'hypothèse qui s'est sou-

vent présentée en période de crise, où la valeur locative du bien loué devenait inférieure à l'évolution des indices du coût de la construction à la hausse.

Dans l'une et l'autre des hypothèses, la démonstration d'une variation de plus de 10% des facteurs locaux de commercialité faite, ce qui est relativement difficile, le loyer doit être fixé conformément à la valeur locative du bien, déterminée le plus souvent à dire d'expert.

Ainsi, les rédacteurs du Décret du 30 septembre 1953 avaient, malgré eux, créé dans certaines hypothèses, une situation de blocage...

La Cour de Cassation dans un arrêt retentissant du 24 janvier 1996, dont la portée reste cependant encore discutée, a finalement posé pour règle que le montant du loyer du bail révisé ne peut en aucun cas excéder la valeur locative, indépendamment de toute démonstration d'une variation de plus de 10% des facteurs locaux de commercialité.

Concrètement, il semblerait donc que la fixation du montant du loyer s'évalue désormais en fonction de la valeur locative, à dire d'expert⁴.

Il sera donc prudent, voir nécessaire, pour quiconque envisagera de faire modifier le montant du loyer de son bail commercial, de faire préalablement évaluer la valeur locative du local par un expert.

Renaud ARLABOSSE

¹ ... ou d'obtenir l'indemnisation équitable de son éventuelle éviction.

² La durée du bail commercial ne peut être inférieure à 9 années (article 3-1 - D.30.09.53) divisées en 3 périodes de 3 ans.

³ La révision correspond à l'expiration d'une période triennale en cours de bail alors que le renouvellement vise l'expiration du bail lui-même à l'issue de sa 9^{ème} année.

⁴ La situation semble acquise pour les demandes à la baisse, mais reste discutée pour les demandes d'augmentation.