JURIDIQUE PROCOS FRANCE

Baux commerciaux : ce que les décisions récentes changent pour les enseignes

Durée du bail renouvelé, hausses automatiques de loyer, bailleur défaillant, médiation : à l'occasion du Club Développement et immobilier du 15 octobre, Maîtres Gilles HITTINGER-ROUX et Anne-Cécile LEMAIRE (cabinet H.B & Associés) ont fait le point sur les dernières actualités du droit des baux commerciaux, avec des conséquences très concrètes pour les enseignes.

H.B. & ASSOCIÉS AVOCATS

Renouvellement : un bail de 12 ans ne se renouvelle pas pour 12 ans

Lorsqu'un bail arrive à son terme, ses clauses et conditions sont en principe reconduites à l'identique, le loyer étant la seule exception. Mais qu'en est-il de la durée ? Les foncières et les gros propriétaires ne veulent plus du bail de neuf ans et prévoient désormais des durées de 10 ou 12 ans, plutôt 10 ans aujourd'hui.

Dans un arrêt récent, la cour d'appel d'Aix a jugé que la reconduction des clauses et conditions ne concerne pas la durée. Celle-ci relève des règles propres au statut des baux commerciaux, qui sont d'ordre public. Pour renouveler un bail pour plus de neuf ans, il faut un accord exprès des parties. La charge de la preuve pèse sur celui qui l'invoque, et sans accord exprès et écrit la durée est de neuf ans. Dans l'affaire jugée, le bailleur n'a pas démontré cet accord, et l'acceptation du principe du renouvellement ne suffisait pas. Le bail de 12 ans a donc été renouvelé pour neuf ans. Cette décision confirme la position de la Cour de cassation.

Maître HITTINGER-ROUX a invité à la vigilance. « *Pendant un renouvellement, les courriels, entretiens et prises de position se multiplient, et le bailleur cherchera à démontrer que vous avez validé le principe d'un bail de 10 ans. Que vous formuliez votre demande ou receviez un congé avec offre, la question de la durée doit être traitée avec soin.* »

Au-delà de 12 ans, le loyer n'est plus plafonné

Si l'on ne fait rien à l'échéance d'un bail de neuf ans, il se prolonge tacitement. Passé 12 ans, le loyer est déplafonné et se fixe à la valeur locative. La Cour de cassation a confirmé que le plafonnement est écarté dès que la durée dépasse 12 ans, « 12 ans plus un jour ». Maître HITTINGER-ROUX a rappelé que les locataires tardent souvent à agir, puisqu'ils ne subissent aucune hausse pendant ce temps. Sur les artères essentielles, il faut pourtant être attentif à la date de prise d'effet du renouvellement.

Loyers : paliers autorisés, hausses automatiques sans limite prohibées

La Cour de cassation s'est prononcée sur les clauses d'augmentation automatique. Elle ne prohibe pas toute progressivité du loyer, mais distingue deux mécanismes.

- **Le loyer à paliers reste licite** lorsque son montant ou sa méthode de détermination sont fixés dès l'origine, que les échéances sont précisément définies, que la progression est limitée dans le temps et qu'elle aboutit à un loyer définitif, ensuite soumis aux règles ordinaires d'indexation. Maître HITTINGER-ROUX a souligné sa légitimité :

chaque palier est un loyer que les parties ont définitivement arrêté.

- **L'augmentation forfaitaire, périodique et automatique, sans plafond ni terme, est prohibée.** Elle revient à une indexation unilatérale à la seule hausse, qui peut contourner les indices légaux. La clause est alors réputée non écrite.

Il a rappelé que l'indice est d'ordre public et joue à la hausse comme à la baisse, de sorte qu'on ne peut ni garantir un plancher de hausse ni jouer avec les indices. Il en a conclu que de nombreux montages immobiliers destinés à garantir une rentabilité aux investisseurs, fondés sur l'indexation ou un pourcentage, doivent être exclus, sauf au moment du renouvellement.

Bailleur défaillant : suspendre le loyer est possible

Maître LEMAIRE a présenté une décision sur l'exception d'inexécution.
Un restaurateur occupait des locaux dont le bailleur avait été condamné à réaliser des travaux après une expertise judiciaire. Le bailleur lui a délivré un commandement de payer visant la clause résolutoire, puis a demandé en référé la résiliation du bail, l'expulsion et des provisions sur loyers. Le locataire a demandé la suspension des loyers tant que les travaux n'étaient pas achevés.
Le bailleur ne justifiait que d'une partie des travaux (notamment toiture et électricité) et ne prouvait pas que les risques pour les occupants et la clientèle avaient disparu. Le maire avait même envisagé un arrêté de péril.
Les juges ont estimé que la créance de loyer était sérieusement contestable, du fait de l'inexécution persistante des obligations de délivrance et d'entretien.
Le juge des référés ne pouvait donc ni accorder de provision ni constater la résiliation du bail. Les loyers ont été suspendus à compter de mai 2022, date de signification du jugement ordonnant les travaux, jusqu'à leur réalisation complète.

Maître LEMAIRE a insisté sur le caractère exceptionnel de la solution. L'exception d'inexécution est difficile à mettre en œuvre et rarement validée, et la décision reste attachée aux faits de l'espèce. Elle montre néanmoins qu'un bailleur qui ne réalise pas des travaux mettant en danger l'exploitation s'expose à voir les loyers suspendus, sans résiliation du bail devant le juge des référés.
Pour Me HITTINGER-ROUX, cette évolution est majeure. « *On disait jusqu'ici qu'il fallait payer d'abord, puis contester. Les textes issus de la réforme du droit des obligations, fondés sur le « donnant*-donnant », permettent désormais de saisir plus facilement la juridiction. » Il observe que les locataires mettent de plus en plus les bailleurs en demeure de réaliser des travaux, faute de quoi ils sollicitent une réduction de loyer. Ces dossiers se préparent, avec des experts qui constatent les désordres.

Médiation : aller vite et reprendre la main

Maître HITTINGER-ROUX a plaidé pour la médiation, qui évite de saisir le juge pour des questions techniques du quotidien, comme une gaine d'extraction ou la définition d'une activité de « cuisine légère ». Elle permet de régler un problème en huit mois. À défaut de solution, le juge peut être saisi dans ce cadre. Une mission de médiateur coûte généralement entre 2 000 et 3 000 €, partagés entre bailleur et locataire.
Il a appelé les participants à lui transmettre des noms de professionnels expérimentés, idéalement connaisseurs des deux côtés du bail, pour devenir médiateurs.

Télécharger le « Vade-mecum sur la pratique des processus amiables de résolution des différends et la contractualisation des procédures » Octobre 2026 – Première édition