

La propriété commerciale : définition, renonciation, etc.

Description

La propriété commerciale permet au titulaire d'un [bail commercial](#) d'obtenir le renouvellement de celui-ci ou, le cas échéant, le versement d'une indemnité d'éviction en réparation du préjudice subi. La propriété commerciale est donc un dispositif qui protège le commerçant afin de l'autoriser à rester dans les lieux au terme de son contrat de bail.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle d'avenant au bail commercial](#)

Qu'est-ce que la propriété commerciale ?

La propriété commerciale est un mécanisme s'appliquant aux baux commerciaux et dans le cadre de [changement de propriétaire en cours de bail commercial](#). Pour rappel, le bail commercial, également appelé bail 3-6-9, est un contrat de location liant un bailleur et un locataire exerçant une activité commerciale dans les locaux loués. Pourra y être exploité un fonds commercial, industriel ou artisanal. Cette disposition est consacrée par [l'article L145-1 du Code de Commerce](#).

Attention : Le bail commercial n'entre pas dans le champ d'application de certaines professions telles que les professions libérales. Dans ce cas, vous pouvez choisir d'opter plutôt pour un [bail professionnel](#) ou un [bail mixte](#). De plus, s'il y a un changement de propriétaire il faut que les locataires soient prévenus par un [avenant au contrat de bail lors de ce changement de propriétaire](#).

Le bail commercial est essentiel pour le fonds de commerce car il permet d'obtenir le droit d'accès à des locaux stables, élément important pour fidéliser sa clientèle. Cependant, les baux commerciaux sont soumis généralement à une durée de neuf ans, avec **une faculté de résiliation triennale** pour le locataire, ou sous certaines conditions, par le bailleur. Il faut toutefois respecter un **préavis de six mois**. La notion de propriété commerciale est régie par [le décret n°53-960 du 30 septembre 1953](#), modifiée en mai 2018.

Afin de protéger le commerçant, la loi a prévu le mécanisme de la propriété commerciale qui correspond aux dispositions légales et réglementaires permettant d'encadrer les conditions de fixation du prix des locaux ainsi que conférant au locataire un droit au renouvellement du [bail commercial par tacite reconduction](#) ou de façon volontaire. À défaut de renouvellement du bail, c'est-à-dire si le bailleur refuse, une indemnité d'éviction sera versée au locataire en réparation du préjudice subi.

Les conditions pour bénéficier de la propriété commerciale

Pour pouvoir bénéficier de la protection offerte par la propriété commerciale, il convient de remplir certaines conditions. Le locataire doit en effet :

- **être titulaire d'un bail commercial** destiné à l'exploitation d'un fonds de commerce ;
- **être inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) ou, à défaut, au registre national des entreprises (RNE)** au moment où il sollicite sa demande de renouvellement de bail ;
- **exercer son activité professionnelle dans les locaux** soumis au bail commercial ;
- **exploiter effectivement le fonds de commerce** dans les locaux objets du bail au moment de la demande de renouvellement du bail commercial et dans les trois années précédentes ;
- **respecter scrupuleusement les clauses du bail** (pas de loyers impayés par exemple).

Si le preneur remplit toutes ces conditions, alors il pourra faire valoir son droit de propriété commerciale et demander le renouvellement de son bail commercial auprès du bailleur.

Bon à savoir : Le statut de la propriété commerciale est d'ordre public. Cela signifie que tout locataire d'un bail commercial y a droit.

Renouvellement du bail commercial et propriété commerciale : comment ça se passe ?

Comme vu précédemment, la durée usuelle d'un bail commercial est de neuf ans. Au terme du bail commercial, le preneur fait valoir la propriété commerciale pour obtenir

le renouvellement de son bail pour la même durée. Ce droit a notamment été rappelé par la [loi Macron](#).

Bon à savoir : Le bailleur peut également donner congé avec une offre de renouvellement.

Les baux commerciaux bénéficient d'une faculté triennale de résiliation, d'où l'appellation de bail 3-6-9. Cela signifie que tout congé ou tout renouvellement peut être demandé par le locataire ou le bailleur au bout de trois ans, six ans ou neuf ans.

Attention : Un préavis de six mois doit toutefois être respecté.

Le bail renouvelé est conclu dans les mêmes conditions que le bail initial. Cependant, dans le cadre des baux commerciaux, [le loyer peut être révisé](#). Pour ce faire, les parties doivent s'entendre sur le montant du loyer du bail renouvelé. Le cas échéant, le montant du loyer sera fixé par le juge.

Refus de la propriété commerciale et indemnité d'éviction

Le bailleur dispose d'un droit de refus, c'est-à-dire qu'il peut décliner l'offre de renouvellement du bail commercial. Cependant, il devra alors verser, à titre de compensation, une indemnité d'éviction au locataire. L'indemnité d'éviction est consacrée par [l'article L145-14 du Code de Commerce](#).

Le locataire dispose d'un **délai de deux ans** pour demander une indemnité d'éviction à compter de la réception de l'acte donnant congé. Le montant de l'indemnité d'éviction est généralement évalué par un expert dans le cadre d'une procédure judiciaire.

Celui-ci comprend :

- la valeur du marché du fonds de commerce ;
- les coûts engendrés par le déménagement et l'aménagement dans un nouveau local ;
- les frais d'acquisition d'un nouveau bail commercial tels que [le pas de porte](#).

Bon à savoir : Si le refus du renouvellement du bail commercial entraîne la disparition du fonds de commerce, l'indemnité d'éviction doit alors correspondre à la valeur de remplacement du fonds. On parle alors d'indemnité de remplacement.

A contrario, si le refus du renouvellement du bail commercial n'entraîne pas la disparition du fonds de commerce, une **indemnité dite de déplacement ou de transfert** est due.

Attention : À compter du versement de l'indemnité d'éviction fixée par décision judiciaire, le locataire dispose d'un délai de trois mois pour libérer le local commercial. Sauf stipulation contraire, il ne peut être contraint de quitter les lieux avant le versement de cette indemnité.

Perte de la propriété commerciale : les cas où l'indemnité d'éviction n'est pas due

Le propriétaire-bailleur pourra récupérer le local exploité sans payer d'indemnité d'éviction au locataire dans certaines situations bien spécifiques. En voici la liste :

- **un motif grave et légitime** (impayés de loyers et/ou de charges locatives par exemple) : le congé devra alors être précédé d'une mise en demeure de payer notifiée au locataire ;
- **la nécessité d'effectuer des travaux de construction ou reconstruction** : dans ce cas, le bailleur doit offrir au preneur un local équivalent correspondant aux besoins du locataire ;
- **un immeuble insalubre ou dangereux pour le locataire** : cela est le cas lorsqu'un arrêté préfectoral ordonne la démolition de l'immeuble par exemple ou a interdit de l'y habiter ;
- **le locataire n'aurait, en principe, pas dû bénéficier du statut des baux commerciaux.**

Bon à savoir : Si le bailleur souhaite récupérer les locaux pour habiter les locaux d'habitation accessoires aux locaux commerciaux, aucune indemnité d'éviction n'est due non plus.

Peut-on échapper à la propriété commerciale ?

Il est possible de déroger au statut des baux commerciaux et, *de facto*, d'échapper à la propriété commerciale, qui peut s'avérer contraignante pour les bailleurs. Pour ce faire, vous pouvez conclure [un bail précaire, dit aussi bail dérogatoire](#).

Ce type de bail est utilisé pour la location de locaux où sera exploité un fonds commercial, industriel ou artisanal. Il est régi par les dispositions de [l'article L.145-5 du Code de Commerce](#)

La durée totale d'un bail précaire, renouvellements éventuels compris, ne peut excéder 36 mois.

Attention : Si le locataire décide de rester dans les lieux à l'issue de la durée prévue initialement, le bail précaire sera automatiquement re-qualifié en bail commercial. Le locataire pourra alors faire jouer la propriété commerciale pour obtenir un droit au renouvellement du bail commercial.