

BAUX COMMERCIAUX

COLLOQUE 13 DÉCEMBRE 2013



À l'occasion du soixantième anniversaire du statut des baux commerciaux, la Faculté de droit a accueilli, le 13 décembre 2013, un colloque organisé à l'initiative de M. Bastien Brignon.

Le Professeur Poracchia, directeur de l'IDA, a ouvert les débats en soulignant le caractère essentiel du bail commercial ainsi que son originalité. Il a relevé la cohérence théorique du régime mais s'est interrogé sur l'adaptation de celui-ci aux activités actuelles.

La matinée a été consacrée au droit commun des baux commerciaux. Après un rappel historique, le président de séance, M^e Debeaurain, a mis en lumière la nécessité d'actualiser ce statut. En effet, celui-ci a été élaboré après-guerre et n'est aujourd'hui plus adapté pour protéger le petit commerce contre la concurrence des grands centres commerciaux et d'Internet.

Mme Proust, Conseiller référendaire à la troisième chambre civile de la Cour de cassation, s'est attachée à présenter les baux de courte durée - distincts des conventions d'occupation précaire - et a souligné les spécificités de cette forme de bail à travers différentes questions récemment posées à la Cour régulatrice. Elle a évoqué le projet de loi Pinel prévoyant d'augmenter d'un an la durée maximale de ces baux qui pourraient donc durer trois années.

M^e Chavance a traité de la question des travaux qui doivent être réalisés dans le local au cours du bail et des difficultés que soulève la répartition de leur charge. Elle a émaillé sa présentation de divers cas tirés de son expérience en cabinet, et a proposé des rédactions pour certaines clauses du contrat de bail anticipant ces difficultés.

M. Perruchot-Triboulet s'est penché sur la question du titre du bailleur, c'est-à-dire des droits en vertu desquels celui-ci peut disposer du local. Il a notamment invité les rédacteurs de baux à être particulièrement attentifs sur ce point, généralement un peu délaissé, car si le titre se révèle précaire, le bail le sera également.

Mme Arnaud-Grossi et M^e Buy ont choisi d'aborder la question du loyer. Après avoir souligné la complexité de sa fixation, tant lors de la conclusion du bail que de sa renégociation, ils ont passé en revue certains aménagements contractuels possibles qui permettent de déroger au droit commun en la matière, dont la fameuse clause d'échelle mobile avec le problème de la référence à un indice de base fixe.

Mme Seuve, juge des loyers commerciaux à Nice, a quant à elle traité du dé plafonnement du loyer en cas de modification notable des facteurs locaux de commercialité. Elle a illustré son exposé en évoquant l'abondant contentieux qu'elle a eu à connaître après la mise en service du tramway de Nice, autour duquel certains commerces ont vu leur loyer dé plafonné et d'autres au contraire plafonné. En réaction, et pour clore la matinée, M^e Charles, ancien Bâtonnier, a plaidé pour l'abandon de la règle du plafonnement et le retour à une fixation du loyer à la valeur locative équitable, référence à laquelle M^e Debeaurain a également souscrit.

L'après-midi a été consacrée au droit spécial des baux commerciaux. Dans son introduction, le Professeur Blanc a reconnu que le statut connaissait quelques fragilités – parmi lesquelles figure son caractère parfois antiéconomique – tout en mettant en évidence ses nombreux points forts. Il en a voulu pour preuve le fait que les parties utilisent rarement la liberté contractuelle qui leur est pourtant laissée dans une certaine mesure, se satisfaisant de bénéficier du régime du statut.

La première problématique abordée fut celle du sort du contrat de bail lors de l'ouverture d'une procédure collective, particulièrement malmené. Mme Cerati-Gauthier a décrit le sort peu favorable réservé au bailleur dont le preneur fait l'objet d'une procédure collective en montrant que de nombreux obstacles lui sont opposés, que ce soit pour obtenir le recouvrement des loyers impayés ou la résiliation du contrat.

M^e Dureuil a poursuivi sur cette voie en évoquant les incertitudes qui demeurent sur certains points – par exemple les modalités de déclaration de créance des loyers impayés, notamment pour ceux à échoir, ou l'étendue des pouvoirs du juge-commissaire concernant la résiliation du bail et les conflits de compétence pouvant exister avec le juge de droit commun – et qui rendent la situation du bailleur encore un peu plus précaire.

M. Kendérian a rappelé que le bailleur n'était pas mieux traité lorsqu'était envisagée la cession du bail, en particulier dans le cadre d'un plan. En effet, les clauses restrictives de cession étant frappées d'inefficacité, le bailleur risque de se voir imposer un nouveau cocontractant sans avoir voix au chapitre.

Les débats ont ensuite été consacrés à la thématique du « verdissement » du bail commercial.

Mme Mercier a montré que la multiplication des diagnostics environnementaux obligatoires lors de la conclusion du contrat de bail permettait d'appréhender ce dernier comme un instrument au service de l'écologie. Mme Brunengo-Basso a pour sa part mis en évidence le fait que le contrat de bail pouvait s'analyser comme un instrument de gestion des risques environnementaux. En effet, l'obligation de remise en état des lieux pesant sur le preneur peut se révéler très efficace en cas de dégradation ou de pollution du site, mais terriblement redoutable si les parties n'ont rien prévu.

La figure du bail commercial électronique a été traitée par Mme Merland, tournée vers le « e-bail », et de manière générale les nouvelles technologies. Le fonds de commerce électronique étant aujourd'hui pleinement reconnu, elle a cherché à identifier quel pourrait être l'équivalent pour le e-commerçant d'un local virtuel de ce qu'est le local pour le commerçant traditionnel.

Le dernier thème envisagé fut celui du bail professionnel. M^e Lucciardi en a présenté les spécificités et a mis en évidence les principales divergences qu'il présente par rapport au bail commercial, dont sa durée. M. Brignon a poursuivi la réflexion au sujet des professionnels libéraux qui ont également la qualité de commerçant ou qui peuvent constituer de véritables sociétés commerciales, en se demandant quel serait pour eux le statut le plus adéquat.

Le Professeur Monéger a finalement conclu le colloque en envisageant une analogie avec les régimes matrimoniaux : une éventuelle réforme serait l'occasion de mettre en place un régime primaire du bail commercial, composé de règles impératives au-delà desquelles les parties retrouveraient leur liberté contractuelle afin de rechercher la satisfaction de leurs intérêts particuliers.

Les actes de ce colloque feront l'objet d'une publication prochaine à la revue *Annales des loyers*.

Samir Merabet, Jean-Noël Stoffel, Lucie Watrin