Image not found or type unknown

Prix du bail des locaux à usage exclusif de bureaux

publié le **02/02/2018**, vu **10408 fois**, Auteur : CEDRIC DENIZE

L'article R. 145-11 du Code de commerce écarte du plafonnement les locaux « à usage exclusif de bureaux », et prévoit que le prix du bail sera fixé « par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents ».

Le loyer des locaux « administratifs » des entreprises n'est pas soumis au plafonnement.

L'article R. 145-11 du Code de commerce (Décr. n° 53-960, 30 sept. 1953, anc. art. 23-9) écarte du plafonnement les locaux « à usage exclusif de bureaux », et prévoit que le prix du bail sera fixé « par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents ».

Ces locaux ont été écartés du plafonnement car la clientèle n'y est, en principe, pas attachée.

Cependant, les locaux à usage exclusif de bureaux sont soumis au statut des baux commerciaux, et bénéficient à ce titre de la propriété commerciale, dès lors qu'ils répondent aux conditions posées par les articles L. 145-1 et L. 145-8 du Code de commerce;

Seuls les loyers au renouvellement sont écartés des mécanismes usuels par l'article R. 145-11 du Code de commerce.

Les loyers au renouvellement sont fixés par comparaison aux prix de locaux équivalents, sauf, précise l'article R. 145-11 du Code de commerce, à être corrigés en considération des différences entre le local loué et les locaux de référence.

Ainsi, même si le texte ne fait pas référence à la valeur locative des lieux, c'est-à-dire ne prévoit pas d'avoir à suivre les articles R. 145-3 à R. 145-6 et R. 145-8 du Code de commerce pour déterminer le prix du loyer, la démarche ne sera pas très éloignée dans la mesure où la configuration des lieux, et les charges et les obligations du bail, ainsi que les droits exceptionnels consentis, tels que le droit de sous-louer ou de céder le bail, seront retenus pour déterminer le prix du m^2.

De la même façon, si les activités de bureau sont exercées en boutique le loyer fera l'objet d'une évaluation proche des valeurs locatives de boutique, avec des prix choisis parmi les locaux de boutique et non parmi les locaux habituels de bureau.

Il existe deux catégories de locaux à usage exclusif de bureaux : les bureaux tertiaires et les bureaux-boutiques situés en pied d’immeuble.

Mais les locaux ne sont écartés du plafonnement que s'ils sont à usage « exclusif » de bureaux.

Il faut donc rechercher, lorsque les locaux sont donnés à « usage de bureaux », si cet usage est exclusif ou non.

En revanche, l'exclusivité de l'usage ne porte que sur les activités commerciales du locataire (commerce, activités administratives, locaux de fabrication…), et une mixité avec un usage d'habitation n'aurait pas d'influence sur le régime du loyer.

Pour rechercher si les locaux sont à usage exclusif de bureaux, il convient de se référer à l’usage prévu par le bail, donc leur destination et non à l’utilisation effective décidée par le preneur.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Prix du bail des locaux à usage exclusif de bureaux

Le loyer des locaux « administratifs » des entreprises ne sont pas soumis au plafonnement.

L'article R. 145-11 du Code de commerce (Décr. n° 53-960, 30 sept. 1953, anc. art. 23-9) écarte du plafonnement les locaux « à usage exclusif de bureaux », et prévoit que le prix du bail sera fixé « par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents ».

Ces locaux ont été écartés du plafonnement car la clientèle n'y est, en principe, pas attachée.

Cependant, les locaux à usage exclusif de bureaux sont soumis au statut des baux commerciaux, et bénéficient à ce titre de la propriété commerciale, dès lors qu'ils répondent aux conditions posées par les articles L. 145-1 et L. 145-8 du Code de commerce;

Seuls les loyers au renouvellement sont écartés des mécanismes usuels par l'article R. 145-11 du Code de commerce.

Les loyers au renouvellement sont fixés par comparaison aux prix de locaux équivalents, sauf, précise l'article R. 145-11 du Code de commerce, à être corrigés en considération des différences entre le local loué et les locaux de référence.

Ainsi, même si le texte ne fait pas référence à la valeur locative des lieux, c'est-à-dire ne prévoit pas d'avoir à suivre les articles R. 145-3 à R. 145-6 et R. 145-8 du Code de commerce pour déterminer le prix du loyer, la démarche ne sera pas très éloignée dans la mesure où la configuration des lieux, et les charges et les obligations du bail, ainsi que les droits exceptionnels consentis, tels que le droit de sous-louer ou de céder le bail, seront retenus pour déterminer le prix du m^2.

De la même façon, si les activités de bureau sont exercées en boutique le loyer fera l'objet d'une évaluation proche des valeurs locatives de boutique, avec des prix choisis parmi les locaux de boutique et non parmi les locaux habituels de bureau.

Il existe deux catégories de locaux à usage exclusif de bureaux : les bureaux tertiaires et les bureaux-boutiques situés en pied d’immeuble.

Mais les locaux ne sont écartés du plafonnement que s'ils sont à usage « exclusif » de bureaux.

Il faut donc rechercher, lorsque les locaux sont donnés à « usage de bureaux », si cet usage est exclusif ou non.

En revanche, l'exclusivité de l'usage ne porte que sur les activités commerciales du locataire (commerce, activités administratives, locaux de fabrication…), et une mixité avec un usage d'habitation n'aurait pas d'influence sur le régime du loyer.

Pour rechercher si les locaux sont à usage exclusif de bureaux, il convient de se référer à l’usage prévu par le bail, donc leur destination et non à l’utilisation effective décidée par le preneur.

Une clause « tous commerces », même si les locaux sont utilisés comme bureaux, interdit de les ranger dans la catégorie des bureaux exclusifs.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

L'article R. 520-1-1 du Code de l'urbanisme, donne une définition proche de celle donné par la jurisprudence, en visant dans la catégorie des locaux de bureaux « tous les locaux

A - Destination contractuelle

1. Le bail comporte une destination contractuelle exclusive de toute interprétation.

Lorsque le bail porte clairement qu'il est à usage exclusif de bureaux, ou à destination des « bureaux administratifs » du locataire, ou encore limite sans aucune extension la destination à l'usage exclusif de bureaux au sens de l'article R. 145-11 du Code de commerce, le loyer sera fixé en fonction des prix de comparaison sans qu'il puisse y avoir discussion sur la question du plafonnement.

La modification de la destination contractuelle au cours du bail, du fait de la volonté des parties, ou d'une procédure de déspécialisation n'est pas sans conséquence pour le locataire, dès lors que l'exercice d'une nouvelle activité de bureaux venant remplacer l'exploitation d'un commerce, permet l'application de l'article R. 145-11 du Code de commerce lors du renouvellement.

2. Le bail comporte une clause de destination incertaine.

Certaines activités autorisées par les baux ne permettent pas, de déterminer si leur réalisation se fait dans des locaux à usage exclusif de bureaux, ou non.

Il faudra alors faire une recherche quant à leur mode de réalisation, le contact direct avec la clientèle, et le produit offert, pour déterminer s'il y a, ou non, usage exclusif de bureaux.

Ce sont les clauses de destination auxquelles il faudra tenter d'appliquer les critères jurisprudentiels.

De nombreux rédaction font allusion à l'objet social du locataire, et précisent que les locaux sont loués pour « la réalisation de l'objet social du locataire ».

Ces clauses posent problème dès lors que cet objet social comporte des activités n'ayant pas une nature administrative ou intellectuelle.

C'est pourquoi, qu'il conviendra toujours de préciser que les locaux ne devront abriter que des « bureaux administratifs nécessaires aux activités de la société locataire.

Le bail peut comporter une destination mixte permettant à la fois une utilisation de bureaux et un usage commercial classique.

Dès lors que la destination contractuelle permet d'exercer dans les locaux une activité à caractère commercial, le plafonnement sera appliqué, que cette activité soit pratiquée ou non.

Même si l'activité autorisée et exercée dans les lieux est une activité de bureau , une clause de cession et de sous-location pour tous commerces interdit la fixation du loyer sur le fondement de l'article 23-9 du décret de 1953 et le loyer sera fixé selon les règles de l'article 23-6.

À l'inverse une destination mixte à usage de bureaux et habitation mettra le local sous l'empire de l'article R. 145-11 du Code de commerce, car seule la destination commerciale des lieux est à prendre en considération pour déterminer le régime du loyer.

La possibilité d'utiliser à titre accessoire des caves et des parkings ne fait pas non plus obstacle à la qualification de locaux à usage exclusif de bureaux.

Une difficulté apparaîtra lorsque les activités autorisées ne permettent pas de déterminer à coup sûr l'usage autorisé.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés