



LES MODIFICAIONS PAR LA LOI DE MODERNISATION DE L'ECONOMIE DES DISPOSITIONS DU BAIL COMMERCIAL

publié le **17/06/2009**, vu **3680 fois**, Auteur : [Maitre JALAIN, AVOCAT AU BARREAU DE BORDEAUX](#)

La loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 dite loi LME a modifié de façon importante certaines dispositions touchant à l'économie du bail commercial.

La loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 dite loi LME a modifié certaines dispositions touchant au bail commercial.

1. L'application d'un nouvel indice par la volonté commune des parties

Le loyer du bail commercial peut être indexé depuis le 6 août 2008 sur l'indice des loyers commerciaux (article 40 et 47 de la loi LME).

Il est composé de trois indices : l'indice des prix à la consommation (50%), l'indice du coût de la construction (ICC pour 25%), et l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur (pour 25%).

La loi de modernisation autorise l'application de ce nouvel indice pour les nouveaux baux commerciaux, pour la révision annuelle ou triennale des baux en cours.

Lors du renouvellement, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, **de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux**, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

Cet indice ne sera applicable que par une volonté commune des parties.

2. L'assouplissement des conditions de renouvellement du bail commercial pour les colataires et coindivisaires non exploitants du fonds (article 42 de la loi LME/ article L145-1 du code de commerce).

Avant la loi de modernisation de l'économie, en cas de pluralité de locataires ou coindivisaires, ces derniers devaient tous faire l'objet d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers pour que les dispositions du statut des baux commerciaux

soient applicables.

Avec la loi de modernisation de l'économie, en cas de pluralité de locataires ou en présence d'indivisaires, seul l'exploitant du fonds est tenu à une obligation d'immatriculation. Ce dernier bénéficie des dispositions du statut des baux commerciaux, même en l'absence d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers de ses copreneurs ou coindivisaires non exploitants du fonds.

En cas de décès du titulaire du bail, le bail reste valable le temps nécessaire pour la liquidation de la succession.

3. L'extension du délai pour quitter le local commercial

En cas de refus de renouvellement du bail commercial par le propriétaire, le délai pour quitter les lieux est porté de 15 jours à trois mois à compter du versement de l'indemnité d'éviction (article 46 de la loi LME/ article L145-29 du code de commerce).

4. La suppression de toutes références « aux usages locaux » et « au terme d'usage »

La référence aux « usages locaux » est remplacée en matière de congé. Désormais, celui-ci doit être donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

Ainsi, le bail commercial ne cesse que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance. (Article L145-9 du code de commerce).

Il en est de même de la référence au « terme d'usage » qui est remplacée soit par le premier jour du trimestre civil (Articles L. 145-8 et 145-12), soit par le dernier jour du trimestre civil (Article L.145-9 alinéa 3).

Ainsi, le droit au renouvellement ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux.

Il doit y avoir eu une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa reconduction, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, **soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande.** (Article L145-8 du code de commerce).

Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant, de sa reconduction, **cette dernière date étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande.**

Pour plus d'informations : www.avocat-jalain.fr