

Baux professionnels : c'est la jungle ! Ne vous laissez pas dévorer !

En matière de bail professionnel, la loi est extrêmement peu intrusive a priori. Elle considère qu'il s'agit d'un accord de gré à gré entre le bailleur et son locataire. Un accord valable pendant 6 ans, tout de même, dont vous ne pouvez vous dégager qu'avant un préavis de 6 mois en général.

Alors il y a 3 options de départ. Soit votre bailleur est honnête et correct. Soit il ne l'est pas. Soit encore il procède par copié-collé sur internet sans chercher particulièrement à vous nuire. En tout état de cause, il peut vous proposer un bail pro tout à fait déséquilibré et bien plus contraignant que vous le souhaiteriez.

Pour commencer, sachez que votre bailleur n'a que très peu d'obligations légales et une seule à sa charge financière : celle des réparations prévues à l'article 606 du code Civil, à savoir « le clos et le couvert ». Autrement dit, toute réparation ou dépense qui ne concerne pas les murs extérieurs eux-mêmes et les portes d'accès peuvent être à votre charge. Cela étant, la jurisprudence a élargi un peu ce domaine et estime qu'il concerne la structure de l'immeuble et ses accès, le gros-oeuvre, le clos et le couvert (toiture, gouttières, descentes d'eaux pluviales, verrières, menuiseries extérieures), balcons et terrasses et les équipements indispensables à l'utilisation des locaux (chauffage central, ascenseur, égouts, installations sanitaires). Mais ce n'est que la jurisprudence, c'est-à-dire les décisions prises par les tribunaux. Ce qui veut dire : aller devant un tribunal...

Au-delà de cet article 606 du Code Civil, eh bien, tout est permis ou presque.

Un exemple ?

Peut-être votre bail comporte-t-il la mention « Les clauses et conditions du présent bail s'appliqueront tant au preneur qu'à ses éventuels successeurs ★ » ? Qui sont ces successeurs ? Pas vos successeurs professionnels dans le local, mais bien VOS successeurs familiaux en cas de décès. Cet article les enchaîne au bailleur pour tout le temps qui reste de validité à votre bail, sans qu'ils puissent arrêter de payer le loyer et les charges, sans qu'ils puissent sous-louer le local ou y exercer leur propre activité si elle est différente de la vôtre ! Quelques mots presque anodins en fin de phrase qui pourront peser lourdement sur vos proches.

Mais revenons aux quelques obligations du bail professionnel.

Le bailleur doit bien sûr être identifié. Vous aussi. En tant que personne ET en tant qu'entreprise individuelle. Vos activités aussi, puisque seules les activités écrites sur le bail sont autorisées à sa signature. Le code APE de votre activité peut être un critère plus large que l'activité elle-même. Ainsi, vous êtes hypnopraticien et vous décidez de vous former pour devenir également naturopathe... mieux vaut donc faire inscrire dans le bail que la limitation d'activité est celle du code APE, c'est plus large.

Le bail pro est valable pendant 6 ans. Ce délai part de la date de signature, au jour près. Le bailleur ne peut pas mettre fin au bail avant cette date butoir, 6 ans après. En revanche, vous, vous pouvez partir, moyennant un préavis fixé en général à 6 mois (c'est le maximum autorisé, mais il peut être convenu que ce soit moins).

Et ce sont à peu près les seules limites fixées par loi.

Passons en revue quelques autres mentions du bail.

Charges récupérables : **toutes les charges peuvent être récupérables★**, hors du champ de l'article 606 du Code Civil. Récupérables, certes, mais dans la limite du raisonnable, de ce que vous êtes prêt à accepter.

Nettoyage des parties communes, embellissement des couloirs, changement des luminaires, entretien des espaces verts autour du bâtiment, révision de la chaudière, etc : des classiques, difficile de contester ces charges-là. Néanmoins, elles sont récupérables proportionnellement à la surface louée, dans un ensemble de bureaux appartenant au même bailleur.

Taxe foncière★ : récupérable par le bailleur

Frais d'assurance★ du bâtiment : aux frais du bailleur et récupérables auprès du preneur

Autres points de vigilance concernant les assurances :

- la mention « Toute indemnité due au preneur par toute compagnie d'assurance et pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur » ★ (qui signifie que si vous subissez un dommage dans le local loué, que vous êtes indemnisé, vous devriez tout reverser à votre bailleur)
- la mention vous imposant de renoncer à tout recours contre le bailleur ★

Possibilité pour le bailleur de modifier la base de répartition des charges en fonction d'éventuelles modifications des surfaces louées ★ : demander un avenant pour ce point le cas échéant.

En résumé :

Toutes les mentions avec le symbole ★ sont légales au sens où elles ne sont pas interdites, mais étant parfois à la limite de l'abusif, elles sont contestables, c'est-à-dire **négociables** avec le bailleur avant la signature du bail. Il y a en a bien d'autres possibles, en plus de cette courte liste.

- Si vous n'avez pas encore signé votre premier bail, prenez le temps de le relire, de vérifier à quoi vous serez engagé et de négocier chaque point problématique. Tout ce que vous signez vous engage.
- C'est trop tard, vous avez déjà signé un bail avec plusieurs de ces mentions qui vous paraissent aujourd'hui exagérées ? Quels recours ?

Si vous êtes dans la période précédent la tacite reconduction, n'hésitez pas à contacter l'assistance juridique généralement incluse dans votre contrat d'assurance multirisque professionnelle. Attention, l'assistance juridique n'est pas la protection juridique, et vous ne pourrez prétendre qu'à un conseil, mais un conseil avisé, sur chaque point qui vous interroge. Le juriste qui vous renseignera saura vous indiquer la marche à suivre pour la suite.

Dans tous les cas, sachez que la jurisprudence considère systématiquement que le déséquilibre bailleur professionnel / locataire justifie la condamnation du bailleur.

Mais votre relecture attentive, les conseils de juriste voire même un entretien avec un avocat, peuvent également vous éviter de vous mettre dans cette position délicate.

Sachez enfin que certains bailleurs font signer des baux commerciaux au lieu de baux professionnels, et que c'est également légal. Vigilance dans ce cas : le bail est dénonçable tous les 3 ans, en respectant les délais de préavis.