



Maître Antoine DEMORY
Notaire à Mâcon

DOSSIER

De la pertinence du bail commercial authentique

Le bail commercial est un contrat bien connu des entrepreneurs, puisqu'il s'agit des baux concédés sur des immeubles nus ou bâtis, en vue de l'exploitation d'une entreprise, commerciale, industrielle ou artisanale et qui confèrent à celle-ci le bénéfice de la "propriété commerciale".

Cette propriété commerciale, longtemps une notion floue, est la prérogative conférée par la loi au locataire qui prend à bail commercial un immeuble ou un local pour y exploiter son fonds de commerce et s'entend du droit au renouvellement de ce bail commercial.

Le statut des baux commerciaux résulte des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-33 du Code de commerce. Si le bail peut être rédigé « sous seing privé », aucun écrit n'est imposé et le bail peut tout à

fait être verbal, par conséquent, aucune disposition n'impose à un bailleur ou un preneur de recourir à un acte authentique pour établir une telle location, sauf si la durée de ce bail est de plus de douze ans¹.

Cependant, le recours systématique à l'acte authentique pour établir la convention de bail commercial présente des atouts indéniables tant pour le bailleur que pour le preneur **puisque'il constitue une garantie en soi, incontestable, qui sécurise les rapports entre les acteurs économiques.**

Qu'est-ce qu'un acte authentique ?

L'article 1369 du Code civil nous enseigne qu'il s'agit d'un acte « ...qui a été reçu, avec les solennités requises, par un officier public ayant compétence et qualité pour instrumenter... ». C'est avant tout un écrit (article 1365 du Code Civil) et plus encore, « l'acte instrumentaire, dressé, vérifié et conservé par l'autorité publique² ».

L'acte authentique notarié est celui reçu par un notaire en qualité d'officier public, délégataire de la puissance publique, lui permettant de conférer le caractère d'authenticité aux actes pour lesquels les parties le sollicitent volontairement ou par obligation.

Le notaire est le garant de la véracité et de l'exactitude des énonciations figurant à l'acte le dotant de la pleine foi publique, grâce aux vérifications qu'il réalise concernant la légalité de l'acte qu'il instrumente.
En un mot, le notaire fabrique de l'incontestabilité.

¹Dans ce cas, et comme pour tous les autres types de baux (habitation, rural, civil professionnel, etc.), ces baux doivent obligatoirement être établis par acte authentique, pour les besoins de la publicité foncière dudit acte.

²Selon Laurent Aynès (« L'authenticité : droit, histoire, philosophie », La documentation française, 2014.)



Ainsi rapporté au bail commercial, l'intervention du notaire se justifiera à plusieurs égards.

1°) En amont de l'acte tout d'abord :

Conseil désintéressé des parties, le notaire s'attachera à préserver les intérêts de chacun en leur apportant son expertise dans la construction de leur projet. Il s'assurera de leur bonne compréhension des enjeux notamment des droits et obligations afférents au bail commercial mis en place, selon l'environnement réglementaire applicable à l'activité.

En vertu de son devoir d'efficacité, le notaire contrôlera la nature et la validité de l'activité exploitée aux termes du bail, ainsi que la capacité et les pouvoirs tant du bailleur que du preneur (notamment au regard de la propriété du bien par le bailleur, ou encore de l'activité du preneur en conformité avec ses diplômes ou les statuts de la société preneuse par exemple).

Tout ceci permettra d'éviter les désagréments et déceptions d'un bail signé alors que toutes les conditions n'étaient pas réunies.

En matière de baux commerciaux, les dispositions d'ordre public ont été renforcées par la loi dite Pinel du 18 juin 2014 afin de créer un nouvel équilibre juridique et économique entre bailleur et preneur sans que ces derniers en maîtrisent toutes les subtilités. Or, le notaire est un garant de l'accessibilité, de l'intelligibilité et de l'effectivité des règles de droit, il participe à l'infusion du droit dans la société en amortissant l'inflation législative par le devoir de conseil et la veille juridique.

Ainsi, le recours à un notaire favorisera la préservation de cet équilibre puisque le notaire expliquera l'impact de la répartition des dépenses de travaux et réparations dans les locaux, ou encore la répartition des charges inhérentes au bien loué.

Également le notaire opérera les vérifications sur le bien objet du bail tel que :

- ▶ L'absence d'impossibilité de louer tenant à des engagements antérieurs
- ▶ L'activité que le locataire entend exercer soit compatible avec la réglementation particulière applicable à l'immeuble ou aux locaux loués
 - ▶ Réglementation d'urbanisme ;
 - ▶ Réglementation concernant les changements d'usage ;
 - ▶ Conformité au règlement de copropriété ou d'un cahier des charges de lotissement ;
 - ▶ Autorisation d'exploitation commerciale.
- ▶ La situation de l'immeuble loué : propriété, pollution, conformité à la réglementation en

matière d'hygiène, sécurité et accessibilité, diagnostics immobiliers (amiante, DPE) etc...

2°) Dès la signature de l'acte authentique

L'acte authentique cumule trois attributs : il a date certaine, force probante et force exécutoire. Depuis qu'il peut être établi électroniquement, son attrait a encore décuplé.

a) Le bail commercial authentique possède **date certaine immédiatement et de manière incontestable** alors que le bail sous seing privé devra être enregistré au Service des Impôts impérativement, ce qui renforce indéniablement **la force probante de l'acte notarié en matière d'opposabilité aux tiers**. Signé électroniquement, l'acte sera déposé sur l'instant au Minutier central électronique des notaires (MICEN) où **les actes sont conservés pour au moins 75 ans**.

b) Compte tenu de sa force probatoire supérieur, **toutes les obligations à la charge du bailleur et du preneur prises aux termes du bail commercial notarié, sont incontestables et doivent être remplies**. Cela concerne par exemple pour le preneur, les modalités d'exploitation, la destination des lieux, ou le versement du dépôt de garantie ; pour le bailleur cela consiste en l'obligation de délivrance de la chose louée, la clause de non-concurrence

c) Enfin, le bail commercial authentique est un titre exécutoire, c'est-à-dire qu'il est l'égal d'un jugement. Par conséquent, en cas de manquements par un locataire à ses obligations comme le paiement du loyer et des charges, **le bailleur pourra diligenter directement des saisies sur les biens du locataire ou sur ses comptes sans recours préalable à un juge**. Cette force exécutoire de l'acte authentique évite une procédure longue, coûteuse et aléatoire de faire reconnaître la créance par un juge avant de pouvoir la recouvrer, dès lors que le titre préconstitue la preuve quasi irréfutable que la dette est réelle et existe à l'acte.

Gage de sécurité juridique pour les parties, le bail commercial authentique est un avantage tant pour le preneur que le bailleur dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise mais également dans les travaux préparatoires en vue de sa transmission.

Maître Antoine DEMORY

Notaire à Mâcon.