



Fiche pratique



Les baux commerciaux au Royaume-Uni



Olivia Cooper est associée dans le cabinet d'avocats Gregory Rowcliffe Milners spécialisé dans le conseil juridique des entreprises et entrepreneurs étrangers souhaitant faire des affaires au Royaume-Uni. Olivia parle français couramment pour avoir vécu plusieurs années en France. Elle travaille et intervient sur les questions juridiques relatives aux investissements étrangers.

S'implanter sur le marché britannique est une étape importante pour les entreprises françaises. Ouvrir une succursale, une filiale, ou même acheter une entreprise nécessite de connaître les principaux aspects des baux commerciaux afin d'éviter des problèmes potentiellement conséquents sur le long terme. Le marché des baux commerciaux est assez complexe, surtout à Londres, mais il est possible d'y accéder sans grande difficulté si l'on connaît les principaux leviers de négociation.

Les différents types de bail

En France comme au Royaume-Uni, les baux commerciaux ('commercial leases') sont toujours pour une **durée déterminée**. En France, la durée minimale est de neuf ans alors qu'au Royaume-Uni une simple période de six ans est nécessaire pour permettre au locataire de renouveler son contrat dans les mêmes conditions (conservation d'un loyer fixe par exemple).

Un bail peut être conclu pour un **bâtiment entier** ou pour **une partie** seulement. Le locataire doit payer le loyer ainsi que les primes d'assurance ('insurance premia'), les impôts locaux ('council tax') et les charges ('service charge'). Si le locataire loue une partie du bâtiment, ses charges correspondent à une partie des frais payés par le propriétaire pour l'entretien de l'ensemble du bâtiment. Cela peut être assez coûteux surtout pour un locataire avec un bail à court terme. Ainsi, il faut toujours bien examiner le contrat pour connaître le détail des frais associés.

Toujours dans le cadre d'un bail conclu pour une partie de bâtiment, comme dans le cas d'un magasin, le locataire doit s'assurer qu'il possède un droit d'accès aux parties communes, ce qui lui sera

indispensable pour le transport de ses marchandises. Dans un centre commercial par exemple, les parties communes peuvent être les couloirs et les aires de chargement.

La plupart des baux anglais sont du type '**Full Repairing and Insuring Lease**'. Cela signifie qu'à la fin du bail, le bien doit être restitué dans un bon état malgré celui dans lequel il était au début. Il est ainsi très important de bien considérer les frais potentiels à payer pour remettre le bien en bon état. Un inventaire des détériorations ('Schedule of Dilapidations'), listant tous les frais à la charge du locataire pourra être dressé par le propriétaire.

Les conditions générales

Le montant du loyer et la manière dont il est versé sont ouverts à la négociation au Royaume-Uni comme en France. Au Royaume-Uni, le loyer est payable trimestriellement avec une révision tous les trois à cinq ans, en fonction de la durée du bail. En France, le loyer est revu annuellement ou tous les trois ans.

En France, les propriétaires demandent systématiquement un dépôt de garantie. Au Royaume-Uni, cela se fait dans le cadre de la location de biens de faible valeur. Le montant du dépôt demandé par le propriétaire dépend de la situation financière du locataire. Par exemple, un propriétaire ne demanderait pas de dépôt de garantie pour un supermarché nationalement reconnu mais il le ferait pour une start-up sans historique financier.

Un autre point d'attention pour un locataire vise à savoir si le bâtiment qu'il a choisi a des restrictions d'utilisation. Si le locataire veut vendre des produits alimentaires, il faut vérifier qu'il puisse utiliser le magasin dans ce but.

Les clauses particulières

Aujourd'hui, les locataires acceptent d'être moins bien protégés pour obtenir des contrats de location plus courts. Le locataire peut aussi demander l'inclusion d'une clause qui lui donne la possibilité de renouveler son bail. Cela constitue cependant un droit contractuel et non un droit statutaire. Au renouvellement du contrat, le propriétaire peut ainsi choisir de ne pas respecter cette clause. La seule alternative du locataire sera alors de porter l'affaire en justice. Si le locataire décide d'opter pour un contrat plus long, il devra vérifier qu'il ne contient pas de clause diminuant sa protection.

Les baux comportent parfois une '**Tenant's Break Clause**' qui permet au locataire de résilier le bail avant son terme. Il faut cependant examiner avec attention les dispositions de cette clause car en général elles sont assez restrictives. Elles impliquent souvent que le locataire doit laisser le bien vide et qu'il ait payé tous les frais (loyer compris) jusqu'à la date de résiliation du bail. A noter qu'il existe un préavis entre le moment où le locataire annonce son départ et sa date de départ effective.

Un bail possède généralement une clause relative aux '**Alienation Provisions**', c'est-à-dire les dispositions que le locataire doit prendre pour pouvoir sous-louer le bien. Ainsi, même si un locataire

sous-loue son local, il reste toujours responsable pour les obligations du bail. Les conditions pour activer cette clause peuvent être aussi très strictes. Il faut ainsi généralement avoir la permission du propriétaire. Si le nouveau locataire ne respecte pas les obligations contenues dans le contrat, le propriétaire peut toujours demander au locataire initial de s'y conformer et cela inclut le paiement du loyer.

Conditions de renouvellement

En France, le locataire doit être enregistré auprès du RCS (Registre du Commerce et des Sociétés) ou du RM (Répertoire des Métiers) au moment du renouvellement de son bail. Au Royaume-Uni, le locataire doit simplement louer à des fins commerciales pour renouveler son bail. Le terme de « fins commerciales » est interprété assez librement par les tribunaux britanniques. Le seul cas dans lequel le renouvellement peut être entravé est celui de la sous-location.

La révision des loyers

Contrairement à la France, le processus de révision des loyers n'est **pas plafonné**. Certains baux incluent cependant des clauses liées au RPI ('Retail Price Index' – Indice de Prix du Détail) ou au CPI ('Commercial Price Index' – Indice du Prix Commercial), même si ce n'est pas très courant. Le bail, dans la majorité des cas, sera 'upward only' ce qui signifie que la révision du loyer ne pourra engendrer que des augmentations et pas des diminutions. Ceci est établi dans le but de protéger les propriétaires contre des manques à gagner en période de crise.

De nombreuses différences existent en effet entre la France et le Royaume-Uni pour ce qui est du système juridique, des règles de droit et des pratiques régissant les affaires. Cela signifie que toute organisation ou personne souhaitant s'implanter outre-Manche devra faire appel à un conseil juridique dès le départ.

Cet article ne constitue pas un guide complet du texte de loi auquel il réfère. Avant de prendre quelque mesure que ce soit, vous devriez vous rapprocher d'un membre de notre équipe.

Pour plus d'informations, contactez Olivia Cooper : o.cooper@grm.co.uk.