

Relevé de Conclusions

1. Résumé des faits et circonstances

- 1 Depuis près d'un siècle, les lois françaises sur les baux commerciaux (dont la loi de 1953) ont organisé la relation entre le bailleur et le preneur. Ce système juridique est reconnu pour avoir conçu un équilibre qui ne surprotège ni le bailleur ni le preneur. Il les incite à négocier à l'échéance du terme minimum légal du bail de 9 ans. Dans un contexte où le cadre juridique des baux a une influence structurante, la pratique commerciale reflète cet équilibre entre les parties.
- 2 En synthèse, les principales caractéristiques sont les suivantes.
- 3 Le bail commercial a une durée minimale de 9 ans. Le contrat peut être conclu pour une durée supérieure, mais cette situation est rare. À l'échéance du bail, le preneur a le droit de demander le renouvellement. Le bailleur a le droit de l'accepter ou de le refuser.
- 4 Un renouvellement¹ requiert l'accord des deux parties sur les nouvelles conditions, reflétant généralement les conditions de marché du moment ainsi que l'intérêt mesuré par chaque partie à continuer le bail.
- 5 Un refus oblige le bailleur à indemniser le preneur, soit sur une base négociée, soit sur décision des tribunaux en cas de désaccord. L'indemnité reflète généralement les conditions de marché qui prévalent au moment de l'éviction ainsi que les perturbations éventuelles engendrées sur les activités du preneur. Le refus n'est pas commun, mais peut arriver, en particulier lorsque le bailleur souhaite rénover/réaménager son bien et/ou lorsqu'il prévoit des conditions de loyer que le locataire précédent ne veut ou ne peut accepter.
- 6 Avant l'échéance, le preneur a le droit de résilier le bail en fin de 3^{ème} et de 6^{ème} année. Le bailleur n'a pas de droit de résiliation pendant la durée du bail.
- 7 Selon les éléments de comparaison internationale disponibles, le régime des baux commerciaux français, reposant sur un cadre juridique plutôt prescriptif, apparaît spécifique.

2. Processus de discussion interne à l'ANC

- 8 L'ANC a examiné sur le plan comptable l'existence d'une option de renouvellement ainsi que la période pendant laquelle le contrat est exécutoire et la période non-résiliable des baux commerciaux en France dans le contexte de la mise en œuvre pratique des normes internationales applicables en la matière.
- 9 L'ANC a mis en œuvre ses procédures d'examen impliquant l'intervention du FANCI, de la CNI et du Collège.
- 10 Au terme de ces procédures et compte tenu des faits et circonstances qui prévalent en France, le Collège de l'ANC a dégagé le consensus suivant concernant les baux commerciaux français : au plan comptable, il n'existe pas d'option de renouvellement au terme du bail et la période pendant laquelle le contrat est exécutoire est généralement de 9 ans (la période non-résiliable étant alors de 3 ans).
- 11 Le consensus a pour seule vocation de refléter la position indicative de l'ANC sur ce qu'est la période pendant laquelle le contrat est exécutoire et ce qu'est la période non-résiliable d'un bail commercial d'un point de vue comptable.

¹ La Cour de Cassation considère qu'un bail renouvelé est un nouveau contrat.