

PRESENTACIÓN GENERAL

I. UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ORDÉN PÚBLICO

El "*bail commercial*" (contrato de arrendamiento comercial francés) es un contrato de arrendamiento muy regulado que tiene como objetivo proteger al inquilino, la parte contratante considerada "débil". No existe un contrato equivalente en cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea, ya que en el resto de los países el régimen jurídico de los arrendamientos comerciales está basado, exclusivamente o casi exclusivamente, en el principio de la libertad contractual de las partes.

Esto es lo que sucede, en particular, en España, cuya ley de arrendamientos comerciales en comparación con la ley francesa, es netamente distinta:

- En derecho español, los contratos de arrendamiento comercial están regidos por unas pocas disposiciones dedicadas a los "*arrendamientos para uso distinto de vivienda*" (ocho artículos) de la Ley de Arrendamientos Urbanos Nº 29/94 (artículos 29 y siguientes), complementados por otras disposiciones comunes de dicha ley o el Código Civil. En su mayoría, dichas disposiciones son de carácter supletorio de la voluntad de las partes.
- En derecho francés, sin embargo, el arrendamiento comercial beneficia de un régimen jurídico extremadamente detallado que consta de 68 artículos, la mayoría de los cuales son de orden público (artículos L 145-1 y siguientes del Código de Comercio francés), es decir, que son de aplicación obligatoria y las partes no pueden derogar mediante contrato.

Las principales características del contrato de arrendamiento comercial de derecho francés son:

- Una duración mínima de nueve años;
- Un sistema de revaluación del alquiler extremadamente regulado;
- un derecho a la renovación, a favor del arrendatario, sancionado con una indemnización por desalojo.

Sin embargo, para la aplicación de este régimen jurídico específico, se deberán cumplir cuatro condiciones cumulativas:

1. Conclusión de un contrato de arrendamiento;
2. El objeto del contrato debe ser un local (salvo en el caso de un terreno sin edificar en el cuál se habrán construido los locales por el arrendatario con el consentimiento explícito del arrendador);

3. Explotación de un negocio de naturaleza comercial, industrial o artesanal ;
4. Inscripción del arrendatario así como la ubicación del local y las actividades ejercidas en el Registro Mercantil francés.

Las partes pueden, obviamente, optar por no aplicar las disposiciones relativas al arrendamiento comercial. Sin embargo, al tratarse de un régimen de protección de orden público, la no aplicación deberá ser explícita y no podrá dar lugar a ninguna ambigüedad durante la ejecución del contrato de arrendamiento. Esto es así, ya que en el momento en que se cumplan las cuatro condiciones de aplicación del régimen de los arrendamientos comerciales, los tribunales interpretaran de manera muy restrictiva las excepciones que puedan existir, con una marcada tendencia a considerar que no se demuestra la evidencia de la voluntad de las partes de salir del régimen jurídico del arrendamiento comercial.

Aunque el contrato de arrendamiento comercial no es el único contrato previsto para los locales donde se ejerce una actividad económica, los otros contratos de arrendamiento sólo abarcan situaciones limitativas y específicas.

II. DIFERENCIAS RESPECTO A OTROS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

A. El «*bail dérogatoire*»

El “*bail dérogatoire*” (contrato de arrendamiento derogatorio), tiene como objetivo, como su nombre indica, derogar al contrato de arrendamiento comercial.

Aunque se permite esta exención bajo la ley francesa para satisfacer las necesidades de flexibilidad de las normas en la vida empresarial, la misma está limitada estrictamente en el tiempo. Así, se podrá concluir un contrato de arrendamiento derogatorio siempre y cuando la duración no sea superior a tres años. Al final del contrato de arrendamiento derogatorio, si el arrendatario permanece en el local, sin que, en el plazo de un mes siguiendo la terminación del contrato, el propietario haya expresado su intención inequívoca de que se desaloje el local, se generará un nuevo contrato de arrendamiento regido por la ley de los arrendamientos comerciales.

Para el arrendador, el interés de este tipo de contrato reside en eludir la aplicación del derecho a la renovación a favor del arrendatario y, por consiguiente, la limitación del precio de alquiler, ambos previstos por el régimen de arrendamiento comercial.

Para el arrendatario, el interés podría residir en “probar” su proyecto económico sin correr el riesgo de comprometerse a largo plazo en un arrendamiento.

B. El contrato de arrendamiento estacional o de temporada

El "*bail saisonnier*" (arrendamiento estacional) exime, también, la aplicación de la normativa sobre los arrendamientos comerciales. Suele ser el caso de los contratos de arrendamiento de locales destinados a una actividad turística temporal.

Sin embargo, la duración del arrendamiento debe corresponder al período de actividad de la temporada. Por consiguiente, si se diera una serie de contratos de temporada, renovados durante varios años, sobre locales en que sólo se ejerce la actividad durante unos meses al año, pero que siguen estando a la disposición exclusivamente del arrendador durante todo el año y, respecto al cuál, éste último paga las facturas de agua, electricidad y gas, así como los impuestos o seguros anuales, los tribunales podrían recalificar la situación en un arrendamiento comercial.

C. El arrendamiento profesional

El "*bail professionnel*" (arrendamiento profesional) interesa a los profesionales que no pueden ser propietarios de un negocio comercial, industrial o artesanal, es decir, las profesiones independientes (arquitectos, médicos, contables, abogados...) o asociaciones.

Este contrato de arrendamiento, muy poco reglamentado (seis párrafos del artículo 57 A de la Ley N ° 86-1290 de 23 de diciembre de 1986) no prevé realmente una protección de los arrendatarios. Tiene una duración de mínimo seis años, renovable tácitamente por el mismo periodo, pero rescindible en cualquier momento por el arrendatario (esta es la única ventaja para el arrendatario en relación con el contrato de arrendamiento comercial).

Sin embargo, conforme a la ley, los profesionales que dependen de este tipo de contrato de arrendamiento pueden someterse, si lo desean, al estatuto del arrendamiento comercial. De hecho, la aplicación del régimen de los arrendamientos comerciales a las profesiones independientes tiende a generalizarse.

D. El acuerdo de ocupación precaria

La "*convention d'occupation précaire*" (acuerdo de ocupación precaria), comúnmente llamada "arrendamiento precario" es el resultado de una práctica consagrada por los tribunales.

Se trata de la autorización para ocupar los locales de forma temporal, contra pago de un alquiler llamado "indemnización", por un período en el que el término está sujeto a la realización de un evento externo a la voluntad de las partes y del cual no conocen la fecha en que tendrá lugar. Por ejemplo: un edificio que será expropiado o derrumbado, un inmueble en indivisión en el marco de una sucesión...

E. El acuerdo de ocupación del dominio público

La “*convention d’occupation du domaine public*” (acuerdo de ocupación del dominio público) se aplica al ejercicio de una actividad en una propiedad que pertenece al dominio público (por ejemplo, las empresas establecidas en la zona comercial de las estaciones de ferrocarril).

En ningún caso, dicho acuerdo estará sujeto al régimen de los arrendamientos comerciales, dado el carácter revocable y personal del permiso de ocupación del dominio público. Además de eso, lo más habitual es que se considere que el ocupante no posee su propia clientela, es decir, que no es una “empresa” desde un punto de vista del derecho francés.

Abril 2017

La finalidad de la presente guía es meramente informativa y no tiene en cuenta las particularidades que se pueden presentar en cada caso. Para una información completa y adaptada a su caso particular, se recomienda un asesoramiento profesional.

Estamos a su disposición para aconsejarles jurídicamente y acompañarles en su proyecto específico de implantación o desarrollo de su actividad en Francia.