

LE RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le renouvellement du bail n'est pas automatique. A l'expiration du contrat, le bailleur a la possibilité de donner congé avec offre de renouvellement, délivré par acte d'huissier, au moins six mois à l'avance.

Il peut également donner congé avec refus de renouvellement. Sauf dans certaines hypothèses précises, il doit verser, en ce cas, au commerçant une **indemnité d'éviction**.

Le locataire peut faire une demande en renouvellement notifiée par huissier au bailleur dans les six mois précédant la fin du bail ou à tout moment au cours de sa reconduction.

Si ni l'un ni l'autre n'effectue de démarche, le bail initial se poursuit par tacite reconduction.

Il est conseillé au locataire de demander, par huissier, le renouvellement du contrat au bailleur avant l'échéance des douze ans. Dans le cas contraire, le loyer pourrait subir une hausse importante.

LE LOYER DU BAIL RENOUVELÉ

Le loyer du bail renouvelé est, dans la majorité des cas, calculé en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction. En cas de désaccord, les parties saisissent la Commission départementale de conciliation.

Bail commercial

L'essentiel

du régime juridique

POUR EN SAVOIR PLUS, CONTACTEZ :

- un avocat
www.avocats-nancy.com
- un notaire
www.chambre-meurthe-moselle.notaires.fr
- la juriste de la Chambre de Commerce
Isabelle KAERCHER tél : 03 83 85 54 49
kaercher@nancy.cci.fr

© CCI de Meurthe-et-Moselle – Service juridique IK
1^{re} édition : septembre 2004

Document de synthèse de nature purement indicative



Le bail commercial est un élément important du fonds de commerce. Attention à bien mesurer la portée des clauses qui régissent le contrat.

Pour éviter les surprises, voici des précisions utiles.

N'hésitez pas à vous entourer de conseils.

* * *

Le bail commercial est un contrat portant sur un local affecté à l'exploitation d'un fonds de commerce ou d'un fonds artisanal.

Il est soumis à un régime particulier assurant la protection du locataire.

Celui-ci bénéficie, notamment, de la propriété commerciale, c'est-à-dire du droit au renouvellement du bail ou, à défaut, à une indemnité d'éviction.

Un contrat écrit est recommandé.

L'utilisation de modèle de contrat ou d'un formulaire prêt à remplir est possible. Toutefois, l'intervention d'un avocat ou d'un notaire est souvent indispensable du fait de la grande liberté laissée aux parties dans la rédaction et l'adaptation des clauses du bail.

Un acte notarié est obligatoire pour les baux d'une durée supérieure à 12 ans et les baux concernant un débit de boissons.

En cas d'achat d'un fonds de commerce ou d'un droit au bail, le bail est repris en l'état et pour la durée qui reste à courir, sans pouvoir en négocier les clauses (sauf bon vouloir du propriétaire des murs).

Avant de signer le bail, lisez le attentivement. Une fois signé, vous êtes engagé(e).

Principaux textes de référence :

Code de commerce articles L145-1 et suivants
Décret n°53-960 du 30 septembre 1953

LA DESTINATION DES LIEUX

L'activité prévue au bail doit correspondre à l'activité exercée.

Un bail « tous commerces » ou autorisant l'exercice d'un grand nombre d'activités commerciales permet de changer facilement d'activité et de céder plus librement le bail.

Dans le cas contraire, une demande de déspecialisation doit être formulée auprès du bailleur. Une hausse du loyer est souvent pratiquée.

LA DURÉE DU CONTRAT

Elle ne peut être inférieure à neuf ans, sauf bail dérogatoire d'une durée au plus égale à deux ans, non soumis au statut des baux commerciaux.

LE LOYER ET SA REVISION

Lors de la conclusion d'un premier bail commercial entre le bailleur et le locataire, le loyer est fixé librement entre eux. Il doit correspondre à la valeur locative.

En principe, le loyer n'est pas soumis à la T.V.A. sauf volonté d'assujettissement à la T.V.A. exprimée par le bailleur auprès du service des Impôts.

Le loyer est révisable, en principe, tous les trois ans, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE. Une clause peut prévoir sa révision tous les ans.

LES CHARGES

A côté des charges classiques (eau, électricité ...), certaines charges qui incombent normalement au bailleur peuvent être imposées au locataire par une clause du bail : impôt foncier, assurance de l'immeuble, etc ...

LES RÉPARATIONS

Par une clause du bail, le bailleur peut ne prendre à sa charge que, par exemple, les grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil ou seulement le clos et le couvert. Cette clause est négociable.

En pratique, cette clause est fréquemment source de litige. Veillez à sa rédaction lors de la conclusion du contrat.

Par exemple, quid du ravalement de la façade, du remplacement de la chaudière, des travaux liés à la vétusté ?

LA CESSIION DU BAIL

Le locataire est libre de vendre son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce. Toutefois, il est fréquent d'introduire des clauses relatives, par exemple, aux modalités de la cession (agrément de l'acquéreur par le bailleur, acte notarié, intervention du bailleur à l'acte...).

La cession du seul droit au bail est souvent prohibée sans l'accord exprès et préalable du bailleur.

Attention : une clause usuelle prévoit que le vendeur reste garant, avec l'acquéreur du bail ou du fonds de commerce, du paiement du loyer et des charges au propriétaire des murs jusqu'à la fin du bail !

LE DROIT DE PRÉEMPTION

Le bailleur ne bénéficie pas d'un droit de préemption légal en cas de vente du fonds de commerce par son locataire. Une clause du bail peut le prévoir.

De même, le locataire ne dispose pas d'un droit de préemption légal en cas de vente des murs par le bailleur. Une clause du bail peut également le prévoir.

LA RESILIATION DU BAIL

Sauf clause contraire, le locataire-commerçant peut résilier, par sa seule volonté, son bail commercial à l'expiration de chaque période triennale.

Le commerçant partant en retraite peut résilier le bail à tout moment.

Dans ces deux cas, le congé doit être délivré au bailleur, par **huissier**, au moins **six mois à l'avance**.

A défaut de respecter ces principes, le congé serait de nul effet : le locataire serait tenu au paiement des loyers et des charges d'une nouvelle période triennale.

Par ailleurs, le bail peut être résilié, à tout moment, par une volonté commune du bailleur et du preneur. La rédaction d'un écrit constatant cet accord, est conseillée.

En cas de liquidation judiciaire du locataire, le tribunal de commerce peut décider, à tout moment, de mettre fin au bail.