

LE BAIL COMMERCIAL

Contrat de louage d'un local établi entre le propriétaire des murs (bailleur) et le locataire.
Textes applicables : articles L145-1 et suivants du Code de Commerce.

1. Avant de signer

Vérifier :

- que le local est bien à **usage commercial** (se renseigner à la Mairie de la Commune). Il est possible de domicilier son activité commerciale dans son local d'habitation sous conditions (article L123-10 alinéa 2 et L123-11-1 du Code de commerce).
- que la **description des lieux** loués est bien conforme. (Attention aux activités nécessitant des installations spécifiques : restaurant...).
- que **l'activité** indiquée correspond bien à celle envisagée (prévoir si possible un bail tous commerces ou tout au moins une activité la plus large possible).
- que la **durée** répond bien aux dispositions légales (au moins égale à 9 ans, sauf cas de première utilisation des lieux). Si le propriétaire a consenti un bail dérogoratoire d'une durée au plus égale à trois ans, il peut reprendre, à la fin de cette période, ses locaux sans que le locataire puisse prétendre à une quelconque indemnité.

Remarque : la Loi Pinel n°2014-626 du 18 juin 2014 fait passer la durée des baux dérogoratoires de **2 à 3 ans**. Par conséquent, pour les baux en cours d'une durée de moins de 2 ans, le renouvellement est possible sous réserve que la durée totale de l'ensemble des baux soit inférieure à 3 ans (article L145-5 du Code de Commerce). Ces dispositions sont applicables à partir du 1 septembre 2014.

- faire un état des lieux contradictoire et amiable à l'entrée et à la sortie.
- se faire communiquer et examiner le règlement de copropriété.
- qu'existe dans le bail un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées à ce bail, et leur répartition entre le locataire et le bailleur (article L145-40-2 Code du Commerce, décret du 3 novembre 2014),
- que seules sont mises à la charge du locataire les réparations locatives (menu entretien).
- les périodes de révision du loyer (légale ou conventionnelle).
- que les clauses de garanties financières et de garantie solidaire ne sont pas exorbitantes.
- qu'il sera possible de mettre son fonds de commerce en location gérance.
- que l'indice prévu pour la révision du loyer soit licite et clairement énoncé.
- le montant et les modalités de paiement du loyer.
- **qu'il est possible de donner congé tous les 3 ans.**

Le bailleur devra, dans certaines communes informer le locataire des risques si le bien est situé dans une zone présentant des risques naturels (inondations) ou techniques (usine dangereuse à proximité). L'état des risques devra être annexé au contrat de bail.

Remarques :

La loi Pinel du 18 juin 2014 n°2014-626 répute non-écrite toute clause interdisant la cession par le locataire de son bail à **l'acquéreur de son fonds de commerce** (article L145-16 du Code de Commerce).

Il peut être expressément renoncé par les parties à la révision triennale, auquel cas le locataire est lié au bailleur pour une durée de 9 ans.

Dans tous les cas, il est utile de se faire communiquer le projet de contrat afin de l'étudier ou de le faire étudier par un Conseil de son choix.

2. A la signature

Enregistrement du bail : non obligatoire, mais recommandé pour en établir la date certaine.
Conserver l'original du contrat de bail.

3. Au cours du bail

La demande de révision du loyer	Le nouveau loyer
<p>La demande de révision du loyer :</p> <ul style="list-style-type: none">- intervient au minimum 3 ans après la date d'entrée en jouissance par le locataire ou le point de départ du bail renouvelé (article L 145-38 CCom). Une clause de périodicité prévue au bail est possible.- doit, à peine de nullité, être signifiée au locataire soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée A.R. au libre choix des parties.- doit préciser, à peine de nullité, le montant du nouveau loyer.	<p>Pour le calcul : Se reporter aux modalités prévues dans le bail. Noter que pour les contrats conclus ou renouvelés à compter du 1 septembre 2014, l'indice de référence devient l'ILC ou l'ITLAT (article L145-34 CCom).</p> <p>Déplafonnement du loyer : pour les contrats conclus ou renouvelés à partir du 1 septembre 2014, la hausse est limitée à 10 % par an.</p> <p>Pour la date d'effet : date de demande de révision. Aucune rétroactivité possible (article L145-38 CCom).</p>

3.1. Les modifications du bail

➤ Changement

Total ou partiel d'activité.

➤ La désécialisation des baux commerciaux

Le locataire peut :

- adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires (désécialisation partielle),
- demander, sous certaines conditions, l'autorisation à son propriétaire d'exercer une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail (désécialisation totale).

Des conditions de forme et de délai sont exigées.

➤ **Le renouvellement du bail commercial**

✓ **Conditions à remplir**

- avoir exploité le fonds dans les conditions prévues au bail et depuis plus de trois ans.
- doit être proposé par le propriétaire ou demandé par le locataire au moins six mois avant la date d'expiration du bail par acte d'huissier ou par LR/AR à peine de nullité.
- immeuble non déclaré insalubre ou non frappé de démolition.

✓ **Situations possibles**

- **Aucun congé** n'a été envoyé par le propriétaire :
Contactez un huissier ou envoyer une LR/AR afin de demander le renouvellement et d'éviter la tacite reconduction du bail. Si aucune des parties ne se manifeste dans ce délai et si le locataire est laissé en possession des lieux, **le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme** fixé par contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil ([article L 145- 9 al2 du code de commerce](#)).
- **Un congé a été adressé avec offre de renouvellement :**
Reconduction des clauses de l'ancien bail **à l'exception du montant du loyer**. Le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler ne peut excéder la variation de l'indice de référence (voir tableau ci-dessus) intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré.
- **Un congé a été adressé avec refus de renouvellement :**
Le locataire a droit à une **indemnité d'éviction** ou à un local de remplacement, sauf cas particuliers déterminés par la loi.

✓ **Procédure amiable**

Possibilité de recours gracieux en matière de baux commerciaux, devant la Commission départementale de conciliation rattachée aux Directions Départementales de la Protection des Populations.

✓ **Procédure judiciaire**

Compétence du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

« Le code de la propriété intellectuelle dispose que toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayant cause, est illicite (article L.122-4). Cette représentation ou reproduction par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L.335-2 et suivants du code de la propriété intellectuelle ».

La CCI LYON METROPOLE Saint-Etienne Roanne dégage sa responsabilité en cas de défaillance quant à l'exactitude des informations.