

POINTS CLÉS

1. DÉFINITION

Le bail commercial est **la location par un propriétaire à un locataire de locaux destinés à l'exploitation d'un fonds de commerce, artisanal ou industriel.**

Le local sur lequel porte le bail doit être affecté à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

L'écrit n'est pas obligatoire mais vivement conseillé.

Le bail commercial fait l'objet de règles particulières destinées à protéger le locataire.

2. GÉNÉRALITÉS

- La **durée** du bail ne peut pas être **inférieure à 9 ans**. Il peut être résilié tous les 3 ans.
- **Le loyer est décidé librement entre les parties** et pourra également être révisé tous les 3 ans.
- Le propriétaire et le locataire sont soumis chacun à des **obligations**.
- Le bail **peut être renouvelé** à l'issue des 9 ans. Si le propriétaire ne souhaite pas renouveler, une indemnité est allouée au locataire évincé.

OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Le propriétaire est soumis à plusieurs obligations. En particulier :

- La **délivrance matérielle des locaux** loués.
- Le **maintien des lieux loués en bon état** (grosses réparations)
- La **sécurité et la jouissance paisible** (garantie des vices cachés, garantie des faits des tiers).

Les parties peuvent négocier et aménager dans le contrat certaines obligations respectives.

Attention : certaines obligations sont d'ordre public.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est soumis aux principales obligations suivantes :

- **Utiliser les locaux conformément à leur destination** (exercer l'activité prévue dans le bail)
- **Payer le loyer** aux échéances fixées
- **Entretien des locaux** (petites réparations locatives)
- **Ne pas cesser son activité** (sauf pour cause de congé, cessation définitive d'activité, maladie...)
- **Ne pas modifier les locaux** sans l'autorisation du propriétaire

FIXATION DU LOYER

Le loyer est fixé librement par le propriétaire.

Le loyer **doit être déterminé ou déterminable**.

Il doit être réel et sérieux.

Le loyer **peut être un montant fixe ou variable** (en fonction du chiffre d'affaires par ex).

RÉVISION TRIENNALE DU LOYER

Le bailleur peut demander la révision du loyer **tous les 3 ans**.

Cette **révision est de droit**. Il n'est pas nécessaire qu'elle soit prévue dans le contrat de bail.

La demande doit être faite par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le loyer révisé doit correspondre à la valeur locative du bien. Mais l'augmentation est plafonnée : elle ne peut pas excéder l'évolution de l'indice trimestriel de référence.

Un déplafonnement est toutefois possible en cas de modifications des facteurs locaux de commercialité (ou de changement d'activité du locataire).

Pour les baux conclus ou renouvelés depuis septembre 2014, l'augmentation ne peut pas dépasser 10 % du loyer de l'année précédente.

DURÉE DU BAIL COMMERCIAL

En principe, la durée d'un bail commercial ne peut pas être inférieure à 9 ans.

Il est cependant possible de prévoir un bail commercial d'une durée supérieure à 9 ans.

Par exception, les parties peuvent aussi prévoir un bail de plus courte durée (3 ans maximum). Ce bail échappe alors aux règles des baux commerciaux.

RÉSILIATION DU BAIL

Plusieurs hypothèses sont possibles :

- Le locataire **peut donner congé du bail tous les 3 ans** (à chaque échéance triennale du bail : 3, 6 et 9).
- La résiliation du bail peut intervenir lorsque le **bailleur et le locataire se sont mis d'accord** pour mettre fin au contrat.
- Le **bail peut prévoir une clause résolutoire** : laquelle permet à l'une des parties de résilier le bail en cas de violation par l'autre partie, d'une obligation du bail.
- Enfin la **résiliation du bail peut être demandée en justice** en cas de violation par l'une des parties de ses obligations contractuelles.

RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le droit au renouvellement du bail est un droit pour le locataire.

Le bailleur ne peut déroger à ce droit.

Pour bénéficier du droit au renouvellement, le **locataire doit remplir les conditions suivantes** :

- Prouver l'existence d'un fonds commercial ou artisanal dans le local loué et en être le propriétaire
- Prouver qu'il exploite le fonds depuis au moins 3 ans
- Être immatriculé au RCS ou RM (Répertoire des Métiers)

Le renouvellement du bail peut également être demandé par le propriétaire.

MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT

Le propriétaire peut donner congé au locataire, par acte d'huissier, 6 mois avant la date de fin du bail. Ce congé peut comporter :

- une offre de renouvellement, avec de nouvelles conditions (notamment le montant du nouveau loyer).
- un refus de renouvellement, avec dans ce cas, une proposition d'indemnité d'éviction destinée à compenser le préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Le locataire peut refuser les conditions proposées pour le renouvellement. Il peut également contester le montant de l'indemnité d'éviction proposée en cas de non-renouvellement du bail.

Le locataire peut demander le renouvellement du bail, dans les 6 derniers mois avant la fin du bail, par acte d'huissier.

Le propriétaire a 3 mois pour accepter ou refuser la demande de renouvellement du locataire.

Le défaut de réponse dans le délai vaut acceptation du renouvellement.

TACITE PROROGATION DU BAIL

Si le bail arrive à sa date contractuelle d'expiration sans que le bailleur et le locataire n'aient agi, le bail se poursuit tacitement, aux mêmes conditions que précédemment.

Le bail devient à durée indéterminée et peut alors prendre fin à tout moment, soit par une demande de renouvellement du locataire, soit par un congé du bailleur.

SOUS-LOCATION DU FONDS LOUÉ

Le locataire peut sous-louer les locaux qu'il loue.

Pour cela, le **locataire doit respecter deux conditions** :

- Obtenir une autorisation du bailleur
- Adresser au bailleur, pour signature, le contrat de sous-location.

Attention : la sous-location se distingue de la location-gérance.

BAIL PROFESSIONNEL / BAIL COMMERCIAL

	BAIL PROFESSIONNEL	BAIL COMMERCIAL
FORME	Écrit obligatoire	Écrit conseillé mais non obligatoire
ACTIVITÉS CONCERNÉES	Activités non commerciales, non artisanales et non industrielles (ex : professions libérales)	Activités commerciales, artisanales ou industrielles
DURÉE	6 ans minimum	9 ans minimum (sauf dérogation)
RÉSILIATION	À tout moment en respectant un préavis de 6 mois pour le locataire ou À l'expiration du bail en respectant également un préavis de 6 pour le bailleur	Possibilité tous les 3 ans pour le locataire en respectant un préavis de 6 mois ou D'un commun accord entre les parties
RENOUVELLEMENT	Pas de droit au renouvellement ; mais tacite reconduction possible	Possible pour le locataire de le demander ; ou pour le bailleur de le proposer
LOYER	Librement fixé par les parties	Librement fixé par les parties
RÉVISION DU LOYER	Librement fixée par les parties selon une clause introduite dans le bail (clause d'indexation)	Possible tous les 3 ans ainsi qu'en cas de renouvellement du bail + Une clause d'indexation est possible

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à nous contacter :



NUMETIK AVOCATS – société d'avocats

Mail : contact@numetik-avocats.fr

*Ce document est la propriété de NUMETIK AVOCATS.
Toute utilisation à des fins autres que personnelles et toute distribution sans l'autorisation
expresse de la société NUMETIK AVOCATS est strictement interdite.*