

Contrat de bail commercial

Le bail commercial est un contrat de location d'un local dans lequel est exercée une activité commerciale, industrielle ou artisanale. Le local doit servir à l'exploitation d'un fonds de commerce. En signant un bail commercial, le locataire et le propriétaire bénéficient automatiquement d'un ensemble de règles qu'on appelle le statut des baux commerciaux.

Statut des baux commerciaux : de quoi s'agit-il ?

Le statut des baux commerciaux correspond à un ensemble de règles qui s'applique automatiquement au contrat de bail commercial.

Il permet au locataire de bénéficier de différents avantages : le droit a renouvellement du bail au bout de 9 ans, le versement d'une indemnité d'éviction en cas de non-renouvellement ou la révision du loyer tous les 3 ans ou en fonction d'une clause d'échelle mobile.

Pour que le statut du bail commercial s'applique, les 4 conditions suivantes doivent être réunies :

Contrat de bail

Concernant un immeuble ou un local à usage commercial, artisanal ou industriel

Exploitation d'un fonds de commerce dans le local

Immatriculation du locataire du bail au RCS ou au RNE

Le statut des baux commerciaux s'applique **aussi sous conditions** aux établissements d'enseignement, services communaux exploités en régie, aux entreprises publiques et Epic et à certaines sociétés coopératives.

Contrat de bail

Il est caractérisé par l'obligation pour le propriétaire de mettre à disposition du locataire un local à usage commercial. En contrepartie, le locataire paie un loyer. Il s'agit d'un bail commercial.

Pour exploiter une activité commerciale ou artisanale, il est possible de conclure un contrat autre que le bail commercial. Ce peut être un contrat de location saisonnière ou un bail dérogatoire (ou bail de courte durée).

À savoir

En principe, les professions libérales signent un bail professionnel. Lorsque le propriétaire et le locataire (qui est un professionnel libéral) sont d'accord, ils peuvent placer volontairement le bail professionnel sous le régime du bail commercial.

Immeuble ou local à usage commercial

Le contrat de bail doit porter sur un « immeuble » ou un « local » qui est une construction immobilière présentant un caractère stable et permanent. Le locataire doit avoir l'assurance de pouvoir rester en possession des lieux loués pendant toute la durée du contrat, sans que le propriétaire (appelé également bailleur) puisse le déplacer selon son bon vouloir.

La conclusion d'un **bail commercial** est possible uniquement si le local est à usage commercial, c'est-à-dire affecté à l'exercice d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle :

L'activité **commerciale** se définit par l'accomplissement d'actes de commerce comme l'achat de biens pour les revendre. La vente de vêtements, de livres ou de produits alimentaires sont des activités commerciales.

L'activité **artisanale** est une activité professionnelle indépendante de production, de transformation de réparation ou de prestations de services. Les métiers de coiffeur, chocolatier ou boucher sont des activités artisanales.

L'activité **industrielle** se définit ici comme une activité de transformation de matières premières (par exemple, les métiers du bois, du papier, de l'électronique).

À savoir

Un local d'habitation peut être loué à commerçant à condition d'être transformé en local commercial. Pour cela, il faut demander une autorisation de changement d'usage auprès de la mairie de la commune du lieu où est situé le local.

Où s'adresser ?

Mairie

Exploitation d'un fonds de commerce

Le statut des baux commerciaux s'applique si un fonds de commerce est exploité dans les lieux. Le fonds doit appartenir à un commerçant ou une entreprise immatriculée au RCS ou au RNE.

Le fonds de commerce est composé à la fois d'éléments corporels (matériel et outillage, marchandises) et d'éléments incorporels (clientèle, nom commercial, enseigne, droit au bail, brevets et autres droits de propriété industrielle).

L'existence d'une **clientèle** propre au fonds de commerce constitue l'élément fondamental. La clientèle est constituée par les personnes qui viennent se fournir chez le commerçant en raison de son habileté, de son savoir-faire et des produits ou marchandises qu'il vend.

Le locataire peut cependant choisir d'exploiter son fonds de commerce en location-gérance. Dans ce cas, le locataire du bail garde le droit au renouvellement du bail commercial et le locataire-gérant n'en bénéficie pas.

Le fonds doit être exploité de **façon effective**, c'est-à-dire de façon réelle, régulière et conforme à la destination du bail.

Pour bénéficier du, le fonds de commerce doit avoir été effectivement exploité au cours des 3 années qui précèdent la date d'expiration du bail ou de sa prolongation.

Immatriculation du locataire

Le locataire doit être immatriculé au RCS ou au RNE. Toutefois, cette condition est nécessaire pour obtenir le renouvellement du bail à l'échéance.

L'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au RNE doit être effectuée par toutes les personnes qui exercent une **activité commerciale**.

L'inscription au RNE, secteur des métiers et de l'artisanat est obligatoire pour les personnes physiques ou les sociétés qui exercent une activité artisanale et qui n'emploient pas plus de 10 salariés.

Si plusieurs locataires exploitent le fonds de commerce, chacun d'eux doit être immatriculé au RCS ou au RNE.

Le bail commercial doit-il être écrit ?

Il n'y a pas de forme obligatoire pour la conclusion d'un bail commercial.

Le **bail verbal** est possible. Il relève du statut des baux commerciaux et a une durée minimale de 9 ans.

En pratique, le bail commercial établi **par écrit** apporte une preuve de l'existence du contrat et permet de définir clairement les obligations de chacune des parties.

Le bail écrit est établi soit sur un **support papier** soit sur un **support électronique**.

Le bail commercial est obligatoirement rédigé par un notaire (on parle d'acte authentique) dans les 2 cas suivants :

La durée du bail dépasse 12 ans.

Le bail concerne un débit de boissons, c'est-à-dire un bar, un restaurant, un supermarché, une épicerie ou un caviste.

Quel est le contenu du bail commercial ?

Mentions obligatoires

Lorsque le **bail commercial est écrit**, il doit obligatoirement contenir certains éléments (c'est ce qu'on appelle les dispositions impératives du statut des baux commerciaux).

Il s'agit des mentions suivantes :

Droit au renouvellement du bail

Durée minimale du bail (9 ans) et la durée du bail renouvelé

Possibilité de révolution anticipée du bail par le locataire qui a demandé ses droits à la retraite ou le bénéfice d'une pension d'invalidité

Régime de la déspecialisation pour demander un changement d'activité en cours de bail

Révision du loyer : soit triennale, soit en fonction d'une clause d'indexation

Montant des charges, impôts et taxes

Réglementation sur le dépôt de garantie : le propriétaire doit verser au locataire des intérêts lorsque le dépôt de garantie dépasse 3 ou 6 mois de loyers

Modalités de mise en œuvre d'une clause résolutoire

Modalités pour donner congé et mettre fin au bail commercial

Modalités pour demander le renouvellement du bail

Cession du bail : le contrat ne peut pas prévoir une clause qui interdit au locataire de céder son bail.

Redressement et liquidation judiciaires : le contrat ne peut pas prévoir que le bail est automatiquement résilié en cas de procédures collectives

Liberté des parties

En dehors des clauses et mentions obligatoires, les parties sont libres. Elles peuvent par exemple s'entendre sur les éléments suivants :

Sous-location : le bailleur peut autoriser la sous-location

Fixation du loyer : les parties fixent ensemble le montant du loyer initial

Activité exercée dans les lieux (appelé la destination des lieux loués) : l'activité indiquée doit être respectée par le locataire. Pour effectuer un changement d'activité en cours de bail, le locataire doit respecter la procédure de déspecialisation. Si cette procédure n'est pas respectée, le propriétaire peut décider de ne pas renouveler bail sans verser au locataire une somme compensatoire.

À savoir

Il existe un bail tous commerces qui permet d'exercer toutes les activités dans les lieux loués.

Quels sont les documents à annexer au bail commercial ?

Le propriétaire (également appelé bailleur) doit annexer au contrat de bail commercial les documents suivants :

État des lieux

Annexe environnementale pour les surfaces $\geq 2000 \text{ m}^2$

Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances fourni par le propriétaire lié au bail conclu ou renouvelé depuis le 5 novembre 2014

Liste des travaux réalisés depuis 3 ans et ceux prévus pour les 3 années à venir

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

État des risques naturels et technologiques (ERNT). Ce document doit être annexé au bail commercial dater de moins de 6 mois

À savoir

Le diagnostic technique amiante n'est pas obligatoire mais il doit être tenu à jour et mis à disposition du locataire par le propriétaire des locaux.

État des lieux

L'état des lieux doit être annexé au contrat de bail. Il est **obligatoirement établi** lors de l'entrée dans les locaux. Un état des lieux devra également être rédigé lors de la restitution des locaux, lors de la cession du droit au bail commercial, de la cession ou de la transmission à titre gratuit du fonds de commerce dans le cadre d'une donation ou d'une succession

Il doit présenter avec précision l'état de chaque pièce et les équipements contenus dans le local commercial.

Il est rédigé à **l'amiante** par le propriétaire et le locataire (on parle d'état des lieux contradictoire) ou par un tiers mandaté par eux.

Si les parties n'arrivent pas à s'entendre, un état des lieux est établi par commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire).

La règle selon laquelle "le locataire est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives s'il n'y a pas d'état des lieux" ne s'applique pas au propriétaire qui a refusé d'établir un état des lieux.

À savoir

pour les baux conclus avant le 20 juin 2014, un état des lieux doit être établi lors de la restitution du local **uniquement si un état des lieux a été effectué au moment de la prise de possession**

Annexe environnementale (ou annexe verte)

Un bail commercial qui porte sur un local de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces doit comporter une annexe environnementale.

Une annexe environnementale (dite annexe verte) contient les informations suivantes fournies par le propriétaire :

Descriptif des caractéristiques énergétiques des équipements et des systèmes du bâtiment et des locaux loués (traitement des déchets, chauffage, refroidissement, ventilation, éclairage...)

Consommation annuelle d'eau et d'énergie de ces équipements et systèmes

Quantité annuelle de déchets générée

Cette annexe peut prévoir des obligations pour limiter la consommation énergétique des locaux.

Plusieurs objectifs peuvent figurer dans l'annexe verte. Par exemple : travaux d'entretien, plan de réduction de la consommation d'eau, réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le DPE est joint par le bailleur lors de la conclusion du bail commercial.

C'est un document qui comporte les éléments suivants :

Quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée

Émissions de gaz à effet de serre pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment

Information sur les conditions d'aération ou de ventilation.

Etat des risques naturels et technologiques (ERNT)

L'ERNT concerne les biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou des risques naturels prévisibles.

Ce document doit être annexé au bail commercial et dater de moins de 6 mois.

Bail commercial

Questions – Réponses

- Bail commercial et bail professionnel : quel indice de référence utiliser ?
- Comment est calculée la valeur locative d'un local professionnel ?
- Faut-il verser un dépôt de garantie dans un bail commercial ?
- Comment est évaluée l'indemnité d'éviction d'un bail commercial ?
- Que devient le bail commercial lorsque le locataire est en procédure collective ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Bail commercial : fixer et réviser le loyer
- Résilier un bail commercial
- Sous-location du bail commercial
- Bail commercial : charges et dépenses du locataire et du bailleur
- Bail dérogatoire (ou bail de courte durée)
- Bail saisonnier
- Liquidation judiciaire d'un entrepreneur individuel (y compris micro-entrepreneur)
- Liquidation judiciaire d'une société

Pour en savoir plus

- Comment évaluer un fonds de commerce ?
Source : Chambre de commerce et d'industrie de Paris – Île-de-France
- Ce qui est négociable dans un bail commercial
Source : Bpifrance Crédit

Où s'informer ?

- Chambre de commerce et d'industrie (CCI)
- Chambre de métiers et de l'artisanat (CMA)

Textes de référence

- Code de commerce : articles L145-1 à L145-3
Champ d'application du bail commercial
- Code de l'environnement : article L125-5
Diagnostic état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)
- Code de l'environnement : article L125-9
Concernant l'annexe verte
- Code de la construction et de l'habitation : articles L126-23 à L126-35
Diagnostics divers
- Code de la construction et de l'habitation : articles R137-1 à R137-3
Documents à fournir pour l'annexe environnementale



Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00