

**Les
terrasses**

Respect du Règlement général d'occupation du domaine public.

Les documents sont à déposer en mairie ou à envoyer au service Commerce par mail à commerce@palavaslesflots.com .

**Les mobiliers et éléments divers de la
terrasse**

Respect du Règlement général d'occupation du domaine public.

Les documents sont à déposer en mairie ou à envoyer au service Commerce par mail à commerce@palavaslesflots.com .

**Vente
d'alcool**

Pour toute information complémentaire, merci de contacter le Service des Licences et Débits de boissons au 04 67 07 73 35 ou à envoyer au service Commerce par mail à commerce@palavaslesflots.com .

**Cerfas selon les types de
travaux**

Modifications (intérieur, façades, devantures, travaux de peinture, pose de baie vitrée, de rideau, de store...)

Respect du Règlement général d'occupation du domaine public.

Les documents sont à déposer en mairie ou à envoyer au service Commerce par mail à commerce@palavaslesflots.com .

**Pose ou remplacement d'enseigne perpendiculaire ou à
plat**

Respect du Règlement général d'occupation du domaine public.

Les documents sont à déposer en mairie ou à envoyer au service Commerce par mail à commerce@palavaslesflots.com .

**Plus
d'infos**



Commerces de proximité: Commerces de proximité

Adresse : Hôtel de Ville

16, Boulevard du Maréchal Joffre

BP 106 34250 Palavas-Les-Flots

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

[Site ville](#)

[Site tourisme](#)

[Téléphone 04 67 07 73 35](#)

[Mail](#)

Le Pays de l'Or vous propose geosphere :

L'Agglomération du Pays de l'Or vous propose **geosphere**, un service en ligne gratuit et accessible 7j/7 et 24h/24 pour vos démarches d'urbanisme.

L'Agglomération du Pays de l'Or propose pour toutes les communes du territoire un nouveau service en ligne qui permet de réaliser toutes vos démarches d'urbanisme de chez vous.

Simple, sécurisée, la dématérialisation facilite l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme. Plus besoin de se déplacer en mairie ou de poster vos dossiers, il suffit de se connecter et de créer un compte sur **geosphere** .

Et toujours sur Servicepublic.fr :

Afin d'avoir des documents à jour, voici les informations consultables sur le site servicepublic.fr :

Prolongation ou renouvellement du bail commercial

Le bail commercial ne prend pas **automatiquement** fin au terme du contrat. À la fin du bail, le bailleur (également appelé propriétaire) notifie un congé avec ou sans offre de renouvellement, **ou** le locataire donne congé ou fait une demande de renouvellement du bail. Lorsque le locataire et le bailleur ne se manifestent pas, le bail se prolonge **alors tacitement** pour une durée indéterminée. On parle de **tacite prolongation**.

Qu'est-ce que la tacite prolongation ?

Lorsqu'aucune des parties (c'est à dire ni le **propriétaire** ni le **locataire**) ne se manifeste, le bail commercial se prolonge tacitement pour une durée indéterminée. Il n'y a **pas de formation de nouveau contrat de bail commercial**.

Par conséquent, les parties continuent d'appliquer les dispositions prévues dans le contrat de bail. Par exemple : le locataire doit continuer de payer le loyer et les charges. Le bailleur doit aussi respecter toutes les obligations contenues dans le bail. Le loyer du bail commercial reste le même pendant la tacite reconduction. Cependant, une révision triennale du loyer peut être envisagée.

Pour mettre fin à la tacite prolongation, il faut qu'un congé soit envoyé (par le propriétaire ou le locataire) par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice) **à tout moment mais au moins 6 mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil**.

Par exemple, si le **propriétaire** envoie un congé le 4 avril 2021, l'effet de ce congé est reporté au 31 décembre suivant : **délai de 6 mois** du 4 avril au 4 octobre augmenté du délai nécessaire pour atteindre la fin du trimestre civil. Dans le cas d'une prolongation **tacite** du bail, le locataire n'est plus titulaire du droit au bail, ce qui peut l'empêcher de vendre son fonds de commerce. Il appartiendra à l'acquéreur du fonds de négocier avec le propriétaire du local le renouvellement du bail ou la conclusion d'un nouveau bail.

Si la durée du bail dépasse **12 ans**, le propriétaire pourra **déplafonner** le loyer (c'est-à-dire que le loyer sera fixé à la valeur locative)

À savoir

Il est conseillé **au locataire** de se manifester avant que le bail **n'atteigne 12 ans** pour éviter que le loyer soit déplafonné (c'est à dire qu'il soit fixé à la valeur locative).

Qu'est-ce-que le renouvellement du bail commercial ?

Les parties peuvent décider de renouveler le contrat de bail commercial. Il s'agit alors d'**un nouveau contrat** venant s'appliquer **après l'expiration du précédent** et pouvant contenir des conditions nouvelles.

À la fin de la durée du contrat de bail (9 ans minimum), le locataire bénéficie d'un droit au renouvellement de son bail commercial.

Pour bénéficier de ce droit au renouvellement, le locataire doit respecter les **3 conditions suivantes** :

Obligation d'être propriétaire du fonds de commerce

Obligation d'être immatriculé au registre du commerce et des sociétés (RCS) pour un commerçant ou au registre national des entreprises (RNE) pour un artisan

Exploitation du fonds de commerce de manière effective dans les locaux au cours des 3 années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa reconduction

Lorsqu'**une cession de droit au bail** intervient **au cours des 3 dernières années du contrat de bail commercial**, l'acquéreur ne peut pas bénéficier du droit au renouvellement puisque la condition de l'exploitation effective du fonds de commerce pendant 3 ans n'est pas remplie. Dans ce cas, l'acquéreur qui souhaite obtenir le renouvellement du bail commercial doit négocier avec le propriétaire pour que celui-ci renonce à se prévaloir de la durée d'exploitation effective des 3 années précédant l'expiration du bail.

En revanche, en cas de **cession du fonds de commerce** pendant la dernière période triennale du bail commercial, l'acquéreur peut bénéficier des années d'exercice de son prédécesseur pour le renouvellement du bail.

À l'arrivée de l'échéance contractuelle, le bail ne se renouvelle pas automatiquement, il faudra qu'il y ait délivrance obligatoire d'un acte, (le congé ou une demande de renouvellement) pour que le bail prenne fin, et que soit mis en œuvre le renouvellement du bail commercial.

Le bailleur peut donner **congé avec ou sans offre de renouvellement du bail**.

Le congé est donné :

par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

6 mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Ce congé doit préciser les éléments suivants :

Motifs pour lesquels il est donné

Indication que le locataire qui souhaite contester le congé **ou** demander le paiement d'une indemnité d'éviction **doit saisir le tribunal judiciaire avant l'expiration d'un délai de 2 ans**.

Le bailleur qui donne congé **avec offre de renouvellement du bail** permet le renouvellement du bail commercial.

Ce congé est généralement donné en vue d'une augmentation du loyer. Dans le congé, le propriétaire doit faire connaître le loyer qu'il propose.

Le locataire a alors 3 choix :

Accepter le renouvellement et le nouveau loyer, de manière expresse en donnant son accord par acte de commissaire de justice (anciennement d'huissier de justice) ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Le locataire peut aussi donner son accord de manière tacite, par exemple en payant spontanément l'augmentation du loyer proposée par le bailleur **ou**

Accepter le renouvellement, mais **refuser le nouveau loyer**. Dans ce cas, le bailleur et le locataire peuvent décider à l'amiable du montant du loyer. Cependant, s'il n'y a pas d'accord amiable, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation (ou le tribunal judiciaire si aucune conciliation n'est possible) **ou** Refuser l'offre de renouvellement. Dans ce cas, le bail commercial prend fin sans que le locataire puisse obtenir une indemnité d'éviction.

Dans ce cas, le bailleur doit justifier les motifs légitimes expliquant le refus du renouvellement. Par exemple : saisie du local pour des raisons d'insalubrité, le fait que le locataire ne respecte pas les obligations du bail (non paiement des charges, absence de réparations du local prévu dans le bail, défaut d'exploitation du fonds).

Le bailleur peut aussi justifier le fait que le fonds de commerce n'est pas conforme aux règles applicables aux baux commerciaux.

Si les motifs présentés ne sont pas justifiés, le bailleur paie au locataire une indemnité d'éviction pour non renouvellement du contrat de bail commercial.

Concernant **les locaux d'habitation loués accessoirement aux locaux commerciaux**, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail **exclusivement sur la partie concernant les locaux d'habitation** pour habiter lui-même ses locaux ou les faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ou ses descendants.

Ce droit de reprise n'est possible que **si le bénéficiaire du droit de reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui**.

Le droit de reprise ne peut être exercé si :

La privation de jouissance des locaux d'habitation entraîne pour le locataire un trouble grave à l'exploitation du fonds **ou**

Si les locaux commerciaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible.

La demande de renouvellement du bail commercial doit être adressée par le locataire au propriétaire des locaux dans les 6 mois qui précèdent l'expiration du bail.

Elle doit :

Être envoyée **par lettre recommandée avec AR ou par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)** et

Comporter **la mention** figurant à l'alinéa 4 de l'article L. 145-10 du code de commerce : "dans les 3 mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte d'huissier, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent".

Le bailleur doit faire connaître sa décision dans un délai de 3 mois. Si aucune réponse n'intervient, le bailleur est considéré avoir accepté le renouvellement.

Le bailleur n'est pas obligé d'accepter de façon formelle (par un écrit) le renouvellement du bail commercial.

Cependant, le bailleur qui **est d'accord avec le renouvellement** mais souhaite obtenir une augmentation de loyer doit en faire la demande par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice).

Le bailleur peut **refuser le renouvellement du bail commercial** en respectant tous les éléments suivants :

Par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Préciser les motifs du refus (**motifs graves et légitimes** comme non-paiement des charges ou absence de réparations du local prévu dans le bail ou encore défaut d'exploitation du fonds de commerce)

Indiquer que le locataire qui souhaite contester le refus de renouvellement, ou demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de 2 ans à compter de la date à laquelle il a connaissance du refus de renouvellement.

Concernant les locaux d'habitation **accessoires des locaux commerciaux**, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Le refus de renouvellement peut se justifier parce que le bailleur y réside lui-même ou y fait résider ses proches. Par exemple, son conjoint, ses ascendants, ses descendants. Ceci à la condition qu'ils ne disposent pas d'une habitation correspondant à leurs besoins normaux.

Que se passe-t-il en cas de désaccord entre le bailleur et le locataire ?

En cas de désaccord sur l'application des règles du plafonnement du loyer du bail, et après échec d'une solution amiable, il est possible de saisir la commission départementale de conciliation des baux commerciaux, généralement située auprès de la préfecture.

Si l'affaire n'est pas résolue devant la commission, elle peut être portée devant le président du tribunal judiciaire, qui statue en tant que juge des loyers .

Pour saisir le juge des loyers commerciaux, la partie qui conteste la fixation du loyer doit déposer sommémoire auprès du greffe du tribunal compétent. Le greffe indique la date à laquelle l'autre partie sera assignée.

Par conséquent, le juge est saisi par la remise d'une copie de l'assignation au greffe.

À savoir

Le mémoire doit contenir certaines informations. Par exemple, l'identité des parties, une copie du bail commercial, l'identification du local loué, une copie des congés avec offre de renouvellement.

Bail commercial

Questions – Réponses

- Bail commercial et bail professionnel : quel indice de référence utiliser ?
- Comment est évaluée l'indemnité d'éviction d'un bail commercial ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Sous-location du bail commercial

Où s'informer ?

- Chambre de commerce et d'industrie (CCI)

Textes de référence

- Code de commerce : articles L145-1 à L145-3
Champ d'application du bail commercial
- Code de commerce : articles L145-8 à L145-12
Renouvellement du bail commercial
- Code de commerce : articles R145-2 à R145-11
Détermination de la valeur locative



**Ville de
Palavas-les-Flots**

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