

Bail commercial

Publication : 26 novembre 2014

Qu'est-ce qu'un bail commercial ?

Un bail commercial est un contrat passé entre un commerçant locataire et son propriétaire bailleur. Ce contrat est valable pour un seul ou plusieurs locaux à vocation commerciale ou artisanale.

Que contient un bail commercial ?

Le bail commercial précise :

- Les caractéristiques du centre commercial dans lequel le commerçant locataire exploite son commerce ;
- Les **caractéristiques du local loué** ;
- Les **conditions d'exploitation** du commerce : la durée du bail, les conditions d'occupation et le type d'activité exercée ;
- Les **conditions financières** : montant du loyer, des charges, du dépôt de garantie ;
- Les **règles** applicables en matière de bail commercial ;
- Les **droits et obligations** du preneur (le commerçant locataire) et du bailleur.

Nota : L'extension d'activité est possible dans la mesure où cette activité est complémentaire ou connexe à l'activité principale contenue dans le bail, et dans la mesure où le local est conforme pour accueillir cette extension d'activité. Dans tous les cas, l'autorisation du bailleur est nécessaire.

Quelle est la durée d'un bail commercial ?

Le bail commercial doit être conclu pour une durée minimale de neuf ans. Le commerçant peut mettre fin à ce bail tous les 3 ans (au bout de 3 ans, de 6 ans, et enfin de 9 ans, le bail arrivant à terme), sous réserve d'en informer le bailleur 6 mois avant cette échéance. Le bailleur peut, au terme des 9 ans, renouveler le bail ou donner congés à son locataire moyennant le versement d'une indemnité d'éviction.

Nota : Pour certaines activités spécifiques ou pour des commerçants qui souhaiteraient tester leur activité, les baux peuvent être de plus courte durée. Ils sont appelés baux précaires ou dérogatoires.

Un bail commercial est-il renouvelable ?

Au terme des 9 années du bail, le commerçant a droit à son renouvellement tacite. Néanmoins, le bailleur a la possibilité de lui donner congés. Dans ce cas, il devra verser une indemnité d'éviction. Dans les deux cas, la décision devra être prise 6 mois avant le terme du bail.

Nota : Au cas où ni le bailleur ni le locataire ne demande un renouvellement du bail, ce bail se poursuit par tacite reconduction, aux mêmes conditions, sauf qu'au-delà de la période initiale du bail, le bailleur ou le locataire peut donner congé à tout moment.

Comment se passe la cession de bail ?

Le locataire peut céder son fonds de commerce :

- A un preneur exerçant la même activité que le cédant. Le cessionnaire doit en informer le bailleur et lui présenter le nouveau commerçant ;
- A un preneur exerçant une activité différente que le cédant. Le cessionnaire doit obtenir l'accord du bailleur pour le changement

d'activité. Le bailleur est en droit d'accepter ou de refuser cette nouvelle activité.

Nota : Le cessionnaire reste garant solidaire de son repreneur jusqu'à la fin du bail de 9 ans sauf dérogation prévue dans les stipulations particulières. Le preneur prend les lieux dans leur état (commerces, locaux...) sans possibilité d'avoir recours au bailleur pour d'éventuelles interventions.

Que se passe-t-il en cas de départ à la retraite ?

En cas de départ à la retraite pendant la durée du bail, il est possible de donner congés à celui-ci en respectant un préavis de 6 mois et en apportant toutes les pièces justificatives.