



# BAIL COMMERCIAL



Le bail commercial est un contrat de location de locaux utilisés pour l'exploitation d'un fonds commercial, industriel ou artisanal, quelle que soit la nationalité du locataire.

Ce statut est protecteur pour le locataire, avec un plafonnement du loyer et un droit au renouvellement du bail. Si le montant initial du loyer est libre, ce n'est pas le cas pour une révision du loyer, pour un bail en cours ou lors de son renouvellement, dont l'augmentation éventuelle est strictement encadrée

## I. OBJET DU CONTRAT

La conclusion d'un bail commercial n'est possible que si le local est affecté administrativement à l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale. Sinon, un changement d'affectation de local est nécessaire.

Le contrat de bail commercial n'est soumis à aucune forme particulière. Sa conclusion par écrit apporte une sécurité, en prouvant son existence.

Les parties peuvent conclure un bail « tous commerces » permettant d'exercer toute activité.

Un état des risques et pollution doit être joint au contrat de bail.

La répartition des charges, impôts, taxes et redevances entre le locataire et le bailleur doit obligatoirement figurer dans le contrat de bail.

## II. DURÉE

Le contrat de bail est conclu pour 9 ans au minimum, sauf s'il s'agit d'une location saisonnière ou d'un bail dérogoire.

Il ne peut pas l'être pour une durée indéterminée.

Le locataire peut donner congé à l'expiration d'une période de 3 ans. Une clause du bail peut toutefois le lui interdire mais seulement pour les baux de plus de 9 ans, les baux des locaux monovalents, ceux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage.

## III. MONTANT DU LOYER INITIAL

Le montant initial du loyer n'est pas réglementé et est fixé librement par les parties au contrat.

S'il s'agit d'un local vacant, une clause du bail commercial peut prévoir le versement d'un droit d'entrée, appelé pas-de-porte, au propriétaire des murs.

La nature du pas-de-porte doit bien être précisée dans le contrat de bail. S'il s'agit d'un supplément de loyer, le locataire peut le déduire de ses bénéfices, en répartissant cette déduction sur une période au moins égale à la durée du bail (par 1/9es par exemple). Mais si ce versement est qualifié d'indemnité, le locataire ne peut ni le déduire, ni l'amortir.



## BAIL COMMERCIAL



### IV. DEPOT DE GARANTIE

Souvent, le contrat de bail peut prévoir le versement par le locataire d'une somme, librement fixée par les parties, visant à garantir au bailleur la bonne exécution du bail. Mais ce n'est pas une obligation légale.

Cette somme doit être remboursée au locataire quand il quitte les lieux et s'il a rempli ses obligations contractuelles. Lorsque le bien loué a été vendu en cours de bail, c'est au bailleur initial qu'il appartient de restituer le dépôt de garantie au locataire et non au bailleur actuel.

Si le loyer est payable d'avance (terme à échoir), le montant du dépôt de garantie est en général égal à 1 trimestre de loyer. En revanche, si le loyer est payable à terme échu, le dépôt de garantie s'élève fréquemment à 2 trimestres de loyer.

Dans tous les cas, le bailleur ne doit pas réclamer la TVA sur ce montant.

Pour un loyer payable d'avance, si le montant du dépôt de garantie dépasse l'équivalent de 2 termes de loyer, il doit produire des intérêts au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres

### IV. ETAT DES LIEUX

Lors de la prise de possession des locaux par le locataire et lors de leur restitution, un état des lieux doit être établi :

- soit de façon contradictoire et à l'amiable par le bailleur et le locataire,
- soit par un huissier de justice, à l'initiative du bailleur ou du locataire, à frais partagés par moitié.

L'état des lieux doit être joint au contrat de location. À défaut, il doit être conservé par chacune des parties.

À défaut d'état des lieux, le locataire n'est pas présumé avoir reçu les locaux en bon état de réparations locatives.

### V. ANNEXE VERTE

Pour les surfaces supérieures à 2.000 m<sup>2</sup>, une annexe environnementale (dite *annexe verte*) doit comporter les informations suivantes, fournies par le bailleur :

- un descriptif des caractéristiques énergétiques des équipements et des systèmes du bâtiment et des locaux loués (traitement des déchets, chauffage, refroidissement, ventilation, éclairage...),
- leur consommation réelle d'eau et d'énergie,
- la quantité de déchets générée.

Cette annexe peut prévoir des obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux.