# LE BAIL COMMERCIAL

Par opposition au bail d’habitation (logements), au bail rural (exploitation agricole), et au bail professionnel (professions libérales)

**Le bail commercial concerne les baux d’immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.**

**Particularité :** Le propriétaire peut mettre à la charge du locataire toutes charges relatives au local (exemple : Taxe foncière)

**CARACTERISTIQUES DU LOCAL COMMERCIAL**

* **Lieu clos et couvert, ou s’exerce l’activité commerciale (clients)**

*Et / ou*

* **Terrain nu sur lequel a été édifié soit avant ou après signature du bail** desconstructions à usage commercial, industriel ou artisan – Dans ce cas, le propriétaire comme le locataire peuvent prendre en charge les frais de construction du local – qui appartiendra au propriétaire au bout de 10 ans –

*Peut aussi être*

* **Les locaux accessoires indispensables à l’exploitation du fonds**

– Exemple : Le siège social –

***La soumission volontaire aux statuts*** permet de se protéger de l’éventualité où le local est déclaré non conventionnel, car elle permet sur la base de l’entente entre les deux parties signataires d’outrepasser les pré requis et du bail commercial.

**Le fonds doit être immatriculé au RCS (registre du commerce et des sociétés).**

Le jour du congé, si défaut d’immatriculation, perte du droit au renouvellement.

* Le propriétaire peut faire un congé sans offre, et le locataire doit partir

# Les conventions soumises au statut des baux commerciaux

* Les baux des locaux mixtes logements / commerces : présumés commerciaux
* NB : En ville les changements d’affectation d’immeubles d’habitation donnent lieu à des Permis de Construire (PC) et Déclarations Préalables aux travaux (DP), avec éventuellement des compensations financières
* L’extension volontaire au statut aux professionnels libéraux.
  + Si la volonté des parties est explicite
  + Si la volonté du bailleur est d’offrir le droit au renouvellement

# Les conventions non soumises au statut des baux commerciaux

**L’emphytéose : 18 à 99 ans** – *Le propriétaire temporaire*

L’emphytéote peut consentir des baux commerciaux dans la limite de durée de l’emphytéose. Le bail emphytéote peut être cédé.

**Le bail à construction : 18 à 99 ans**

Le propriétaire autorise le locataire à construire son local sur le terrain (locataire = 100% des charges de construction)

*Attention à la distinction avec les baux de terrains nus destinés à l’édification (charges de construction négociables – bail 3/6/9 classique)*

**Convention d’occupation précaire**

= élément extérieur qui rend le bailleur « non pérenne » de son bien

* Durée limitée empêchant la création d’une valeur de fonds
* Prix faible par rapport à un loyer normal
* Locaux de dépannage
* Autre cause que la volonté des parties = cause objective de précarité – élément éxtérieur aux parties qui explique la précarité du bail

**Baux dérogatoires d’une durée <2 ans**

A signer uniquement comme tout premier bail

Le bailleur doit avoir manifesté sa volonté d’arrêter avant la fin du contrat, au-delà, ca devient un bail commercial classique de 9 ans, et donc de la propriété commerciale.

**Locations saisonnières – saisonnalité => redevance basse**

**Crédit bail immobilier :** Possibilité pour crédit preneur de consentir des baux commerciaux dans la limite de la durée du crédit bail à défaut de levée d’option.

# La durée du bail

**Principe : 9 ans minimum**

**RESILIATION**

**Faculté de résiliation triennale du preneur (3/6/9)**

**Forme : « *acte extrajudiciaire »*** Exploit d’huissier – de la même ville que le bailleur

**Délai : 6 mois avant la date d’expiration triennale**

Possibilité d’annuler cette faculté triennale (max 6 ans) par négociation, utile si le bailleur construit les locaux (amortissement de l’investissement)

**Faculté de résiliation triennale du bailleur**

Uniquement aux fins de construire – reconstruire – surélever l’immeuble ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d’une opération de restauration immobilière.

**Résiliation pour faute**

* **Clause résolutoire**
  + *Résiliation de plein droit, pour violation des obligations mises à sa charge dans le contrat de bail, après mise en demeure de minimum trois mois de mettre un terme à la violation reprochée*
* **Résiliation judiciaire**
  + *Application du droit commun des obligations. Prescription quinquennale (5 ans)*

*Protection des créanciers inscrits : le bailleur doit notifier l’assignation aux créanciers inscrits et leur laisser un délai d’un mois pour prendre les mesures nécessaires pour protéger leurs sûretés*

**L’ECHEANCE DU BAIL**

**Le congé**

**Principe : la demande de congé.**

*Si pas de demande de congé, le locataire profite d’une tacite prorogation de son bail pour une durée déterminée, ce qui est avantageux avant la 12eme année, où le bailleur peut procéder au déplafonnement vers la valeur locative. Un nouveau bail suivant une période de prorogation redémarre le dernier jour du trimestre civil (31mars, 30juillet, 30 septembre, 31 décembre)*

**Delai : 6 mois avant l’échéance contractuelle, ou avant l’échéance du dernier jour du trimestre civil.**

BAILLEUR :

* Délivre un congé avec offre de renouvellement
* Délivre un congé sans offre de renouvellement

LOCATAIRE

* Délivre un renouvellement
* Délivre un congé

**Les spécificités du renouvellement**

**Forme : Extrajudiciaire**

Le bailleur dispose de 3 mois pour refuser une demande de renouvellement, en précisant les motifs du refus, sinon principe du renouvellement acquis au locataire au nom de la propriété commerciale.

**Delai :** Durant les 6 mois de l’échéance du bail à effet de la date d’échéance contractuelle

*Si tacite prorogation, à tout moment, et effectif au terme du trimestre civil.*