

Spécificités du Bail Commercial

Précautions à prendre

- Définition Générale du Bail Commercial
- Désignation du bien loué:
 - Prendre soin de vérifier la concordance des désignations du règlement de copropriété du bail et de ce qui existe en réalité
- Destination du bail :
 - Plusieurs possibilités : Tous Commerces, Tous commerces sauf....., spécifique à une activité ou intermédiaire (équipement de la personne). Le commerçant aura intérêt à ce que la destination soit la plus ouverte possible

- **Durée 9 ans minimum**
 - Attention si plus de 12 ans, déplaçonnement automatique par le propriétaire
- **Résiliation**
 - Possible par LRAR mais plus prudent par huissier 6 mois avant la date d'anniversaire Triennale
- **Bail dérogatoire**
 - Désormais possible jusqu'à 36 mois

- **Titre exécutoire**
 - Profite au bailleur car il évite le référé pour faire jouer la clause résolutoire

- **Clause Résolutoire :**
 - Menace de résiliation du bail en cas de non respect par le preneur de ses clauses
 - Doit passer par une mise en demeure.

- **Garantie du cédant**
 - 3 Ans maximum

- Répartition des charges d'entretien et travaux
 - Grâce à la loi Pinel, la répartition des gros travaux est désormais règlementée.
- Droit au renouvellement
 - Le preneur a le droit au renouvellement à condition d'avoir respecté les clauses du bail et d'avoir exercé la même activité pendant les 3 ans précédant la 9ème année.

- Pacte de préférence

- Le droit pour le preneur d'acquérir les murs prioritairement en cas de mise en vente par le bailleur

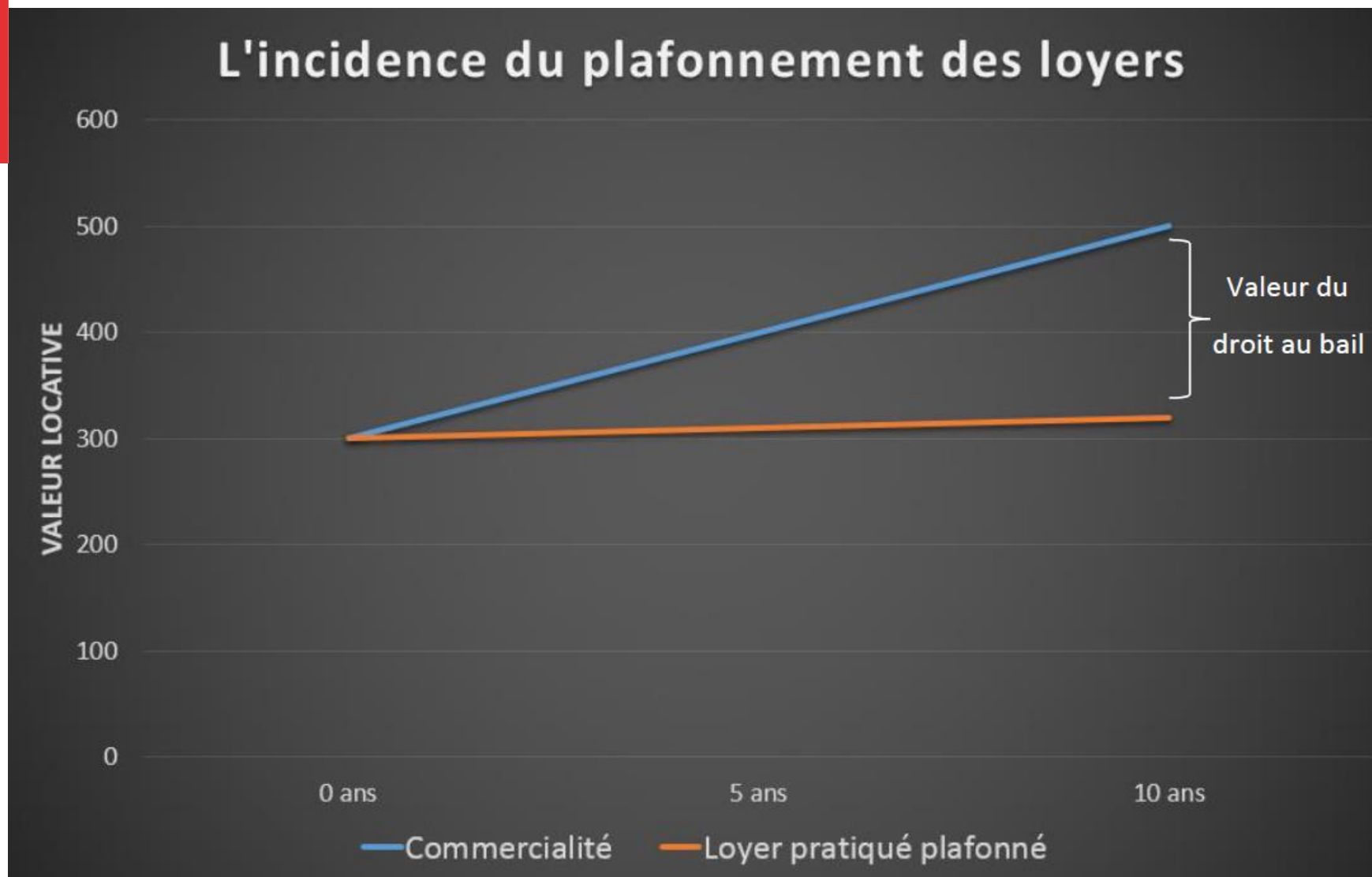
- Indexation du loyer et Plafonnement

- Le loyer ne peut augmenter plus que l'indice de révision prévu au bail
- L'Indice des Loyers Commerciaux est recommandé.

Droit d'entrée / Pas de Porte

- Surloyer
- Indemnité de dépréciation immobilière

Droit au renouvellement + Plafonnement du loyer
+ Augmentation de la commercialité
=
Augmentation de Valeur du Droit au bail



Le principe des vases communicants permet sur un même bien d'obtenir

- ***Soit un loyer plus fort en contrepartie d'un Droit d'entrée plus faible***
- ***Ou Un loyer plus faible en contre partie d'un Droit d'entrée plus fort***

L'usage veut que le droit au bail s'amortit sur 10 ans.

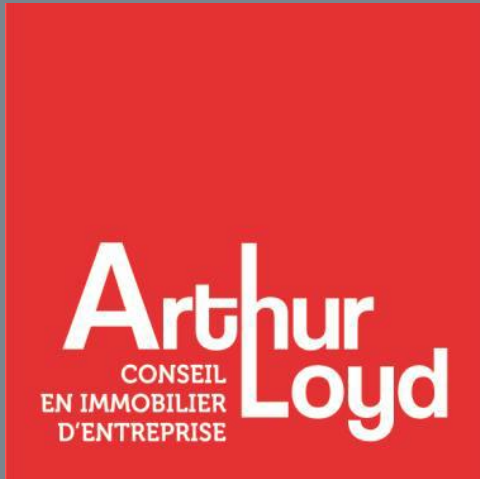
Exemple pour un local de 100 m² valeur locative de 400 € HT par m² par an:

- ***Soit Un loyer de 35 000 € et un droit d'entrée de 50 000 €***
- ***Soit un loyer de 20 000 € et un droit d'entrée de 200 000 €***

Conclusion : Un bail est cessible sans accord du bailleur si :

- Vente de fonds ou destination ouverte ou ouvrable pour départ en retraite
- Si nous sommes dans ses 6 premières années
- La clause cession ne conditionne pas la vente à l'agrément du bailleur

CONCLUSION



DAVID Erwan

edavid@arthur-loyd.com

02.31.15.60.00
06 98 33 82 02



RAULT Jean-Charles

jean-charles.rault@notaires.fr

02.31.86.27.54