

LES BAUX A DESTINATION DES PROFESSIONNELS

Jérôme DUPLAN

Sommaire

2

Introduction.....	3
Le bail commercial.....	4
Le bail dérogatoire.....	7
Le bail professionnel.....	8
Le bail mixte.....	9
Le bail commercial saisonnier.....	10
Le bail à construction.....	11
La bail emphytéotique.....	12
La convention d'occupation précaire.....	13
Le bail civil.....	14
Textes de références.....	15

Introduction

3

Pendant les formations que je dispense sur la vente du fonds de commerce, les négociateurs immobiliers m'interrogent souvent sur les baux à destination des professionnels.

Le plus connu et le plus pratiqué est le bail commercial mais en fonction du profil des professionnels, du type d'activité ou des orientations stratégiques d'autres baux sont utilisés.

Je vous présente ici un panorama des différents baux à l'exception du bail à ferme réservé aux professions agricoles. Il s'agit d'un tour d'horizon qui a pour vocation de sensibiliser le lecteur aux différentes pratiques en la matière. Les baux ont tous leurs particularités.

La signature d'un bail représente des enjeux importants que ce soit pour le propriétaire ou le locataire. Pour cette raison il est nécessaire de faire appel à un avocat ou à un notaire qui saura conseiller bailleurs et preneurs dans leurs démarches.

Il est important pour les agents immobiliers spécialisés en immobilier d'entreprise de connaître l'existence de ces différents baux pour accompagner au mieux leurs clients propriétaires et locataires.

Le bail commercial

4

Le bail commercial est protecteur pour le commerçant. Il lui permet de projeter son activité dans la durée et lui garantit un loyer stable.

- Les locaux concernés par les baux commerciaux doivent être affectés à une activité commerciale ou artisanale.
- Le locataire est obligé de respecter l'activité mentionnée dans le bail sous peine de voir son bail annulé. Le bailleur doit donner son autorisation écrite pour tout changement de destination.
- La durée du bail commercial ne peut être inférieure à 9 ans. Elle peut être plus longue.
- Le loyer est fixé librement. Il peut être payé mensuellement ou trimestriellement.
- Le bail commercial peut prévoir que la taxe foncière du local est à la charge du locataire.



En plus du loyer le propriétaire peut demander un Pas de Porte. C'est une somme d'argent qui est demandée au locataire au début du bail. Il s'agit d'un droit d'entrée exigé pour obtenir la mise à disposition des locaux.

Le bail commercial

5

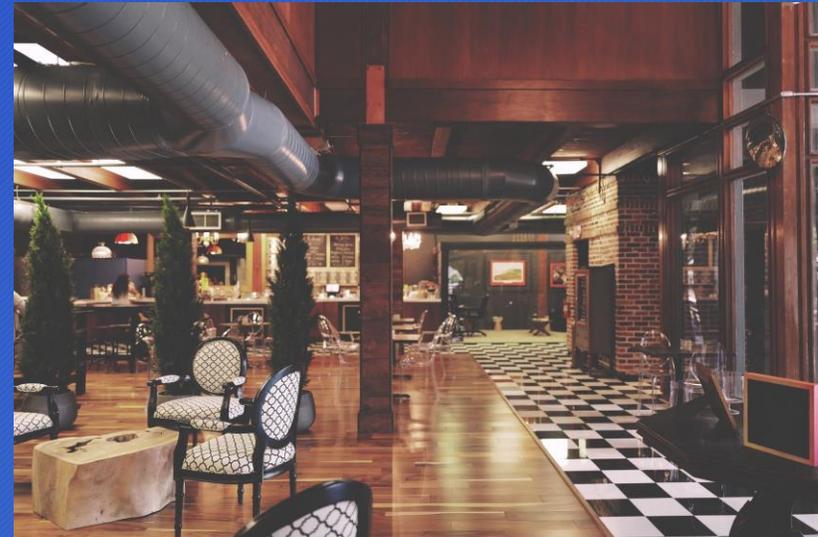
- Le dépôt de garantie est librement fixé, il est en général de deux mois si le loyer est payé mensuellement ou de trois mois si le loyer est payé par trimestre.
- Le loyer peut être augmenté ou diminué tous les trois ans dans la limite de l'indice de révision stipulé dans le bail. C'est pour cela que l'on parle de loyer plafonné.
- Depuis 2014 l'état des lieux est obligatoire à l'entrée dans le local et à la restitution.
- Le bail doit toujours indiquer comment sont répartis les montants des travaux entre le bailleur et le preneur.
- Le locataire a la possibilité de résilier son bail à la fin de chaque période triennale, (c'est pour ça que l'on parle de bail 3/6/9), en donnant congé au bailleur 6 mois avant le fin de la période triennale.
- Le bailleur peut demander à tout moment au locataire de quitter le local .Dans ce cas il devra lui verser une indemnité d'éviction (sauf cas exceptionnel).



Le bail commercial

6

- Le locataire a droit au renouvellement du bail commercial qui arrive à son terme. Le renouvellement pourra être proposé soit par le bailleur soit par le locataire.
- Si le renouvellement n'est demandé ni par le bailleur ni par le locataire le contrat se poursuit pour une durée indéterminée.
- Le locataire peut céder son fonds de commerce avec le bail ou le bail seul. Le bailleur doit être informé de la cession. En règle générale il ne peut s'opposer à la vente du fonds de commerce, par contre, il doit donner son accord pour la vente du bail seul. Il va devoir notamment autoriser le changement de destination.
- Si les murs loués sont vendus, le locataire a un droit de préférence qu'il peut exercer.



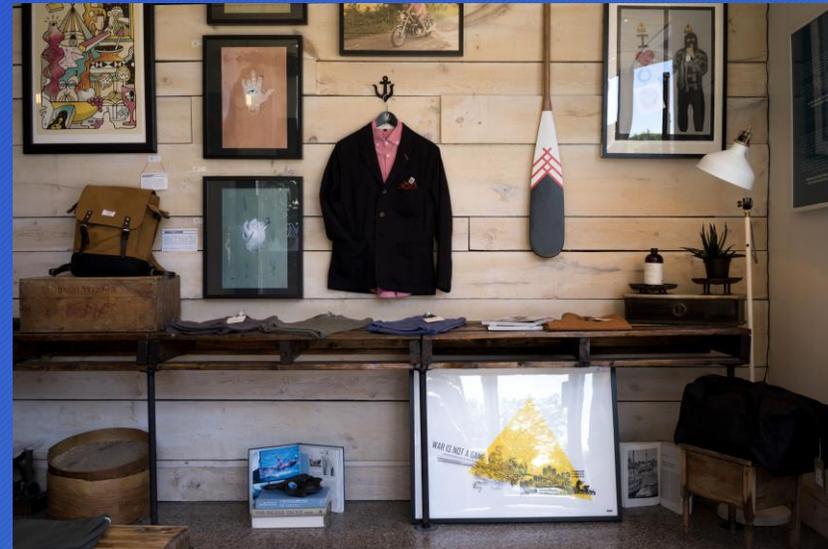
Attention si le bail commercial se poursuit sans être renouvelé, le locataire peut partir à tout moment en respectant un préavis de 6 mois et à partir de la douzième année d'occupation le propriétaire pourra déplaçonner le loyer.

Le bail dérogatoire

7

Le bail dérogatoire aussi appelé bail précaire permet au propriétaire et au locataire d'effectuer une période test . Il peut être également pratique pour une société qui a peu de visibilité sur son activité.

- La durée peut être de quelques jours et ne peut pas dépasser 3 ans.
- Le bail peut être renouvelé plusieurs fois sans dépasser la durée maximale de 3 ans.
- Le loyer est fixé librement et il n'est pas plafonné.
- La durée est normalement ferme. Le locataire devra payer les loyers jusqu'à la fin de la période indiquée dans le bail.
- **Le locataire n'a pas le droit au renouvellement à la fin du bail.**
- A la fin de la période de location si le preneur reste dans les lieux en accord avec le bailleur, le contrat bail dérogatoire est transformé en bail commercial.



Attention ce bail est beaucoup moins protecteur que le bail commercial. Il n'est pas valorisable. Pour vendre un fonds de commerce le commerçant doit être titulaire d'un bail commercial.

Le bail professionnel

8

Le bail professionnel est destiné aux professions libérales exerçant une activité généralement civile et non commerciale comme par exemple avocats, architectes, médecin...

- La durée minimale du bail professionnel est de 6 ans.
- Il est tacitement renouvelable pour la même durée, mais le propriétaire est en droit de refuser la reconduction sans payer une indemnité d'éviction.
- Le locataire peut quitter les lieux à tout moment avec un préavis de 6 mois.
- Le bailleur peut donner congé à la fin du bail.
- Le bail commercial peut prévoir que la taxe foncière du local soit à la charge du locataire.
- Le loyer est fixé librement .
- il peut être révisé périodiquement au cours du bail, si ce dernier contient une clause d'indexation.



A savoir : Par dérogation le professionnel exerçant une profession libérale dispose de la possibilité de choisir entre un bail professionnel ou un bail commercial pour la location de ses locaux mais ne pourra ni bénéficier du droit de renouvellement, ni de l'indemnité d'éviction.

Le bail mixte

9

Le bail mixte est un contrat de location qui sert à la fois à l'habitation et à l'exercice de l'activité du locataire.

- Le bail mixte peut être un bail professionnel ou un bail commercial.
- La durée du bail dépendra de l'activité exercée dans le local. Si l'activité est commerciale la durée est de 9 ans si l'activité est civile la durée est de 6 ans.
- Le loyer est fixé librement.
- Pour que le bail soit mixte le local doit être obligatoirement la résidence principale du locataire.



Attention vérifier que le règlement de copropriété autorise la pratique d'une activité. Dans les communes de plus de 200 000 habitants, le changement de destination d'un local est soumis à l'autorisation de la mairie.

Le bail commercial saisonnier

10

Le bail commercial saisonnier est idéal pour les commerçants qui souhaitent exercer une activité saisonnière dans une région touristique.

- La durée du bail ne peut être que de 3 ou 6 mois.
- Dans une même année le locataire et le bailleur ont la possibilité de signer deux baux.
- Le bail prend fin à la date indiquée, le préavis n'est pas nécessaire.
- Ce bail ne peut être résilié.
- Le loyer est fixé librement, le bailleur peut demander le paiement de l'intégralité des loyers en une seule fois.
- Le bail peut être requalifié en bail commercial si le locataire exploite le local hors saison.



Attention le locataire titulaire d'un bail commercial saisonnier n'a pas le droit au renouvellement automatique du bail. Le bailleur pourra le refuser sans avoir à payer des indemnités d'éviction.

Le bail à construction

11

En signant un bail à construction, le locataire s'engage à construire, réhabiliter ou améliorer des bâtiments sur le terrain du propriétaire.

- La durée du bail est comprise entre dix huit et quatre-vingt dix-neuf ans.
- Le bail est conclu par acte authentique et publié au service de publicité foncière.
- Le loyer est fixé librement. En principe, il est révisé tous les trois ans.
- Le bail à construction peut être cédé par le locataire ou être hypothéqué.
- Le preneur est propriétaire de l'ensemble des constructions sur toute la durée du bail puis cède cette propriété au bailleur.



Pour le bailleur, le choix de ce type de bail s'inscrit souvent dans une stratégie patrimoniale au long cours. Le bail à construction permet au locataire de se procurer un terrain à moindre coût.

Le bail emphytéotique

12

Le bail emphytéotique offre la possibilité à un locataire d'occuper un bien immobilier pendant une période très longue en contrepartie d'un loyer. A l'échéance du bail le propriétaire récupère le bien.

- Le bail emphytéotique doit obligatoirement être conclu pour plus de 18 ans. Il peut aller jusqu'à 99 ans.
- Le bail emphytéotique ne peut pas se prolonger par tacite reconduction.
- Le locataire possède un droit réel sur le bien c'est-à-dire qu'il peut céder ses droits et l'hypothéquer.
- Le locataire peut améliorer ou transformer le bien mais ne peut pas apporter de changements qui diminuent la valeur du bien.
- Le propriétaire peut vendre les droits qu'il tient du contrat de bail.



Le bail emphytéotique est utilisé par les collectivités locales ou des investisseurs pour des bâtiments industriels ou commerciaux. Le locataire s'appelle aussi l'emphytéote.

La convention d'occupation précaire

13

Une convention d'occupation précaire est une convention au terme de laquelle un occupant est autorisé à occuper les lieux jusqu'à ce qu'un événement, indépendant de la seule volonté des parties, se réalise.

- La convention d'occupation précaire, quelle que soit la durée, doit être motivée par des circonstances exceptionnelles.
- Pour signer une convention d'occupation précaire il faut un motif légitime, une durée courte et un loyer d'un faible montant.
- La durée de la convention peut être déterminée ou indéterminée. Elle est liée à la réalisation d'un évènement.
- Par exemple une convention d'occupation précaire peut être conclue dans l'attente d'une expropriation d'un immeuble destiné à être démoli.



Attention, si l'évènement à cause duquel la convention a été signée ne se produit pas, les locataires doivent quitter les lieux au risque de voir la convention requalifiée en bail commercial ou professionnel.

Le bail civil

14

Le bail civil est utilisé par les propriétaires quand ils louent un local pour un usage différent de sa destination initiale et quand aucun autre bail ne peut s'appliquer.

- Le bail civil permet de fixer librement la durée.
- Le bail est reconduit tacitement pour la même durée que la durée initiale prévue.
- La résiliation est possible à tout moment, le bail peut prévoir un délai de préavis.
- Le loyer est fixé librement.
- Ce bail peut être utilisé pour la location de parkings et de garages.
- Par exemple, le bail civil peut aussi être signé pour la location d'une grange qui ne serait pas habitable ou pour la location d'un terrain nu à usage de stockage.



Le bail civil est aussi appelé bail de droit commun.
Le bail civil d'une durée de plus de 12 ans doit être publié au service de la publicité foncière.

Textes de références

15

- Bail commercial Code du commerce Articles L145-1 à L145-60
- Bail dérogatoire Code du commerce Articles L145-5
- Bail professionnel Article 57A de la loi du 23 décembre 1986
- Bail mixte Code du commerce Articles L145-1 à L145-60
Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
- Bail saisonnier Code de commerce Article L.145-5 alinéa 4
- Convention
d'occupation précaire Code de commerce, Articles L 145-5-1
- Bail à construction Code de la construction et de l'habitation,
Articles L. 251-1 à L. 251-9 et R. 251-1 à 251-3
- Bail emphytéotique Code rural et de la pêche maritime Articles
L. 451-1 à L. 451-12
- Bail civil Code civil Articles 1708 à 1751





contact@vendreuncommerce.fr

www.vendreuncommerce.fr