



## Pause Juridique

# Quel type de contrat locatif choisir pour votre activité commerciale ?

## BAIL COMMERCIAL



### Quel est l'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, industrielle ou artisanale**.

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

### Quel contenu prévoir dans le contrat ?

La **répartition des charges, impôts, taxes et redevances** entre le locataire et le bailleur doit obligatoirement figurer dans le contrat de bail. Il convient également de faire une **annexe récapitulante les travaux réalisés** avec leur coût sur les trois dernières années et les travaux à prévoir avec un budget sur les trois années à venir.

L'**annexe verte** est également obligatoire pour les surfaces supérieures à 2000 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une annexe environnementale (dite annexe verte) fournie par le bailleur.

**Des diagnostics techniques** sont aussi exigés, en effet dans le cadre d'un bail commercial, le bailleur doit annexer 3 diagnostics au contrat de location :



Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Diagnostic amiante



État des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)



## Quelle est la durée du contrat ?

Le contrat de bail est conclu pour **9 ans au minimum**.

Le bailleur et le locataire peuvent décider de conclure un contrat d'une **durée plus longue**. Mais le contrat ne peut pas être conclu pour une durée indéterminée.

Le bailleur doit payer une **indemnité d'éviction au locataire** en cas de résiliation du bail commercial.

Le locataire peut donner congé à la fin d'une période de 3 ans.

Toutefois, une clause peut l'interdire pour les baux de plus de 9 ans.

Pour résilier le contrat, le locataire doit présenter son congé au bailleur **au moins 6 mois avant** la fin de la période triennale ou de la durée du bail commercial.

## Montant du loyer

Le montant initial du loyer n'est pas réglementé et est **fixé librement par les parties au contrat**. Cependant, la révision du prix du loyer est soumise à des règles spécifiques. Il faut que le loyer du bail révisé corresponde à la **valeur locative**. Cette valeur locative est fixée soit à l'amiable par le bailleur et locataire, soit par un arbitre désigné par les parties, soit fixé par un juge.



## Dépôt 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.

**Le dépôt de garantie** va servir à couvrir les loyers qui n'ont pas été payés, les réparations suite à la dégradation du local commercial par le locataire, mais aussi au paiement des impôts dus au locataire.

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**.



# État 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 en présence 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**. Sinon, il doit être conservé par chacune des parties. Il doit présenter avec précision l'état de chaque pièce et les équipements contenus dans le local commercial.



L'état des lieux doit obligatoirement se faire à plusieurs étapes :



au moment de l'ouverture du bail.



à la fin du contrat de bail.



à la cession du droit au bail.



en cas de mutation ou de cession à titre gratuit du fonds.



à la cession du fonds de commerce.

## BAIL DÉROGATOIRE

### Quelles sont les conditions du bail ?

Il s'agit d'un contrat de courte durée de location de locaux. Un bailleur peut conclure un bail dérogatoire, ou même plusieurs, avec le même locataire, à condition que les 3 conditions suivantes soient remplies :

- Leur durée totale **ne dépasse pas 3 ans**.
- Le bailleur et le locataire ont manifesté clairement leur intention de ne pas être soumis au statut des baux commerciaux, en insérant une **clause dans le contrat**.
- Le bail est conclu lors de **l'entrée dans les lieux** du locataire.

Pour les baux conclus depuis le 1er septembre 2014, un état des lieux d'entrée et de sortie doit être établi.



## Quel contenu prévoir dans le bail ?

Le bail dérogatoire n'est pas soumis à une forme particulière d'écrit. Le bailleur et le locataire bénéficient d'une **grande liberté contractuelle**, ils peuvent insérer des clauses spécifiques correspondant à leurs besoins dans le contrat de bail.

Toutefois, les mentions sur **la durée, l'état des lieux** et la **clause de non application des règles de baux commerciaux** sont obligatoires.

**Les diagnostics** sont les mêmes que pour les baux commerciaux et il convient d'établir également un état des lieux.



## Quelle est la durée du bail ?

- Elle est limitée à **3 ans**.
- Il est possible de conclure **des baux de courte durée successifs** au bénéfice du même locataire et pour les mêmes locaux.
- Aucune durée minimale n'est imposée.

## Fin du bail



Le bail dérogatoire ne permet pas au locataire de bénéficier du **droit au renouvellement du bail** ou de **l'indemnité d'éviction**.



Le locataire doit respecter **la durée prévue** dans le contrat et quitter les lieux à la fin du bail.



Ni le propriétaire, ni le locataire ne peuvent donner un **congé anticipé**, avant la fin de la période de location prévue au contrat.



Le locataire peut prendre congé à la fin du bail dérogatoire ou signer un nouveau contrat de bail. Si le bail a duré trois ans, le nouveau contrat de bail signé devra respecter les **règles applicables en matière de baux commerciaux**.

# CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

## Quelles sont les conditions du contrat ?

La convention d'occupation précaire est un contrat qui permet de déroger au régime des baux. En vertu de cette convention, un propriétaire octroie un droit d'occupation à un preneur en contrepartie d'une compensation financière.

La convention d'occupation précaire, quelle que soit sa durée, doit être motivée par des **circonstances exceptionnelles**, indépendantes de la volonté des parties. Les conditions de validité de la convention d'occupation précaire sont :



**Une précarité objective** : comme vu ci-dessus, la convention d'occupation précaire doit résulter d'une situation précaire objective existante au moment de la signature du contrat.



**Une contrepartie financière modique** : c'est la seconde condition permettant de qualifier un contrat de convention d'occupation précaire.



## Quelle est la durée du contrat ?



La durée de la convention sera, en principe, déterminée par la survenance d'un **événement certain**.



Il est d'usage que l'occupation du logement soit **brève**, qu'il s'agisse d'un bail précaire meublé ou non.



## Régime juridique : jurisprudence et doctrine

La convention d'occupation précaire découle principalement de la pratique et de la jurisprudence. Toutefois, des dispositions légales lui sont désormais appliquées.



Il s'agit des articles 1709 et suivants du Code Civil.



Un écrit est ainsi recommandé afin de pouvoir rapporter la **preuve de l'objectivité de la précarité**.



La doctrine a également affirmé à plusieurs reprises que contrairement aux baux classiques, et notamment aux baux commerciaux, **aucun droit au renouvellement** n'est accordé au locataire.

