

Le bail commercial



Contrat conclu entre le commerçant propriétaire du fonds et le propriétaire des locaux dans lequel le fonds est exploité. Art. L.145-1 et s. et R.145-1 C.Com



Les conditions du bail commercial



Les conditions personnelles

Le bailleur doit être le propriétaire de l'immeuble dans lequel le fonds de commerce est exploité. Le preneur doit être commerçant immatriculé au RCS et propriétaire d'un fonds de commerce (possibilité de le mettre en location-gérance)

art. L.145-1 C.Com : s'applique aux baux des immeubles ou locaux de fonds exploités

Les conditions matérielles :

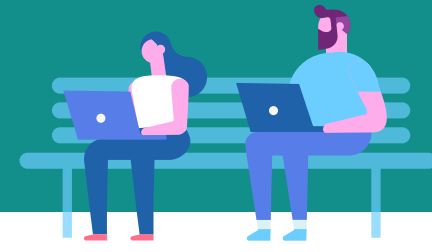
Les locaux : le bail doit porter sur l'immeuble dans lequel le fonds est exploité. Ne s'applique pas à des choses mobilières. L'objet du bail doit être un immeuble bâti et non un simple terrain. Il doit s'agit d'un local stable et permanent.

Le régime des baux commerciaux Art. L145-1 à L145-60 C.Com

Le bail commercial en cours d'exécution :

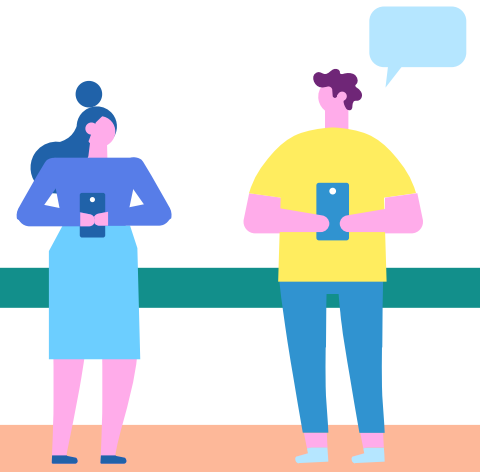
Les droits du preneur : Le bail fixe l'activité commerciale autorisée. La déspécialisation vise l'hypothèse d'un changement d'activité. 2 type de déspécialisation :

La déspécialisation simple : le preneur peut ajouter à son commerce, un activité connexe ou complémentaire. Il doit seulement en informer le bailleur (ex : libraire + vente de disques).



La déspecialisation renforcée/plénière : transformation totale et radicale de l'activité (doit être justifiée par la conjoncture économique et compatible avec la configuration de l'immeuble). Doit se faire avec l'accord du bailleur qui a 3 mois pour refuser.

Le preneur dispose aussi d'un droit de préemption : en cas de vente du local, le preneur a la priorité sur l'achat de ce dernier (art. L.145-46-1 C.Com)



Obligations du preneur :

Obligation d'exploitation du fonds (personnellement ou par l'intermédiaire d'un locataire-gérant), sous peine de privation de son droit au renouvellement du bail (**Civ 3ème, 4 novembre 1992**)

Obligation de payer le loyer : peut être **fixe** ou **variable** (selon le chiffre d'affaires ou selon un indice choisi par les parties). Le loyer peut être révisé tous les 3 ans (art. L. 145-37 et L-145-38) afin de correspondre à la valeur locative.

Le renouvellement du bail commercial :

Art. L145-1 C.Com : la durée du contrat de location ne peut être inférieure à 9 ans (à terme, soit renouvellement, soit congé du preneur si le bailleur refuse de renouveler le bail). Si pas de congé ou de demande de renouvellement, le bail se prolonge tacitement (art. L.145-9 C.Com)

Si le bailleur refuse le renouvellement du bail, il est tenu de verser au commerçant une indemnité d'éviction (art. L.145-14 C.Com). Le bailleur a également un délai de 15 jours pour changer d'avis et renouveler le bail (art. L.145-58 C.Com).

En revanche, si le bailleur a un motif grave et légitime pour le refus du renouvellement (ex : défaut de paiement du loyer), il ne sera pas tenu de payer l'indemnité. Même chose si l'immeuble doit être démoli ou est trop dangereux pour être occupé (art. L.145-17 2° C.Com) ou si le bailleur veut reprendre l'immeuble pour y loger ou y loger un membre de sa famille (art. L.145-22 C. Com)

