



**CCI TROYES
ET AUBE**

**LES GRANDES RÈGLES A
CONNAÎTRE SUR LE BAIL
COMMERCIAL**



Le bail commercial



Statut régi par le décret du 30 septembre 1953
Article L145-1 modifié par la Loi n°2008-776 du
04 août 2008 (LME) : c'est le texte de référence.

Le bail commercial est un contrat de location entre
un bailleur (propriétaire du local) et un preneur (
locataire exerçant une activité commerciale)

Les types de baux commerciaux



- **Convention d'occupation précaire**
- **Bail dérogatoire (2 ans)**
- **Bail commercial (« 3 – 6 – 9 ans ») : C'est un bail de 9 ans minimum**

Les clauses



- **Garanties bancaires**
 - Montant peut être fixé librement par les parties
- **Activité**
 - Le bail commercial peut être « tout commerce » (permettre toutes les activités dans le lieu loué) ou ne peut permettre que certaines activités (et donc en exclure d'autres). Cela doit être formalisé dans le contrat de location.
- **Loyer**
 - Le montant du loyer, la périodicité du paiement et le mode de paiement peuvent être fixés librement par les parties
 - Il fait l'objet d'une révision annuelle ou triennale
 - L'augmentation est calculée en fonction de l'indice choisi
 - **ICC Indice du Coût de la construction**
 - **ILC Indice des loyers commerciaux**
 - L'indice choisi est celui qui figure dans le contrat de location
- **Charges**
 - Bien définir la répartition des charges entre le bailleur et le propriétaire (art 606) ; à qui incombe les réparations, changement d'appareils, taxe foncière.....)

Renouvellement du bail commercial



- Possibilité de renouveler son bail pour 9 années dès la fin des 9 premières années
- Offre de renouvellement est faite sous forme de congé à adresser 6 mois avant le terme du bail
- Déplafonnement
 - Si le locataire ou le propriétaire ne manifeste pas la volonté de renouveler le bail au bout des 9 ans, le bail en cours se poursuit tacitement.
 - Si au bout de 12 ans, le bail continue, le loyer n'est plus plafonné mais évalué par rapport à la valeur locative du local (c'est le déplafonnement)

Fin du bail commercial



- **Le locataire peut résilier son bail à la fin d'une période triennale**
 - Envoi d'un courrier 6 mois avant la date de fin de la période
 - Pas d'indemnité (indemnité possible uniquement en cas de refus du propriétaire de renouveler pour 9 ans un bail terminé)
 - Clause de solidarité possible dans le contrat
- **Clause de solidarité**
 - En cas de cession du fonds de commerce ou droit au bail au cours des 9 ans, une solidarité du paiement des loyers entre le vendeur et l'acheteur persiste (si cela est spécifié dans le bail), qui sont respectivement l'ancien et le nouveau locataire du propriétaire du fonds de commerce.
 - Le signataire original du bail commercial, conclu pour neuf années, reste solidaire envers le propriétaire du bon paiement des loyers par son ou ses différents successeurs, qu'il ne connaîtra pas forcément.