Bail commercial: négociation et rupture

Vincent CANU
Avocat à la Cour de Paris
Spécialiste en droit immobilier

Les clauses essentielles du bail

- Durée
- Destination
- Travaux
- Cession – sous-location
- Loyer et charges
- Frais

La sous-location

- Liberté contractuelle
- Clauses restrictives
- Autorisation du bailleur
- Concours du propriétaire à l’acte
- Le droit direct du sous-locataire au renouvellement du bail

La durée du bail

- Durée minimale: 9 ans
- Les conséquences d’une durée supérieure
- Le bail dérogatoire (2ans au plus)

Le renouvellement du bail

- La tacite prolongation
- Le congé avec offre de renouvellement
- Le délai de préavis
- La demande de renouvellement
- Conséquences sur le montant du loyer

La destination du bail

- Le bail « tous commerces »
- L’importance de la clause de destination
- La déspécialisation

Les travaux

- Liberté contractuelle
- Les gros travaux de l’art.606 C.Civ.
- Les travaux d’entretien
- Les travaux obligatoires
- Les travaux soumis à autorisation du bailleur

La cession du bail

- La cession du fonds de commerce
- La cession du bail seul
- La clause de garantie
- La clause d’agrément
- La retraite du locataire

La fixation du loyer

- Principe: liberté contractuelle
- La révision du loyer:
  - Révision triennale légale
  - Clause d'échelle mobile
- La fixation du loyer en renouvellement:
- Plafonnement – Déplafonnement
- Les locaux monovalents
- Les locaux à usage exclusif de bureaux

Les charges

- Liberté contractuelle
- Définition des charges locatives
- Importance de la rédaction de la clause
- Travaux

Les frais

- L’enregistrement du bail
- Les honoraires de rédaction du bail:
  - Liberté de fixation
  - Absence de tarif
  - Paiement par le locataire
  - Les usages

La rupture des relations contractuelles

- La clause de résiliation triennale
- Le congé avec refus de renouvellement
- L’indemnité d’éviction
- Le commandement visant la clause résolutoire

La clause de résiliation triennale

- Elle n’est pas d’ordre public
- Délai de préavis
- Forme du congé

Le congé avec refus de renouvellement

- Délai de préavis
- Rédaction du congé
- Forme du congé
- Le droit de repentir

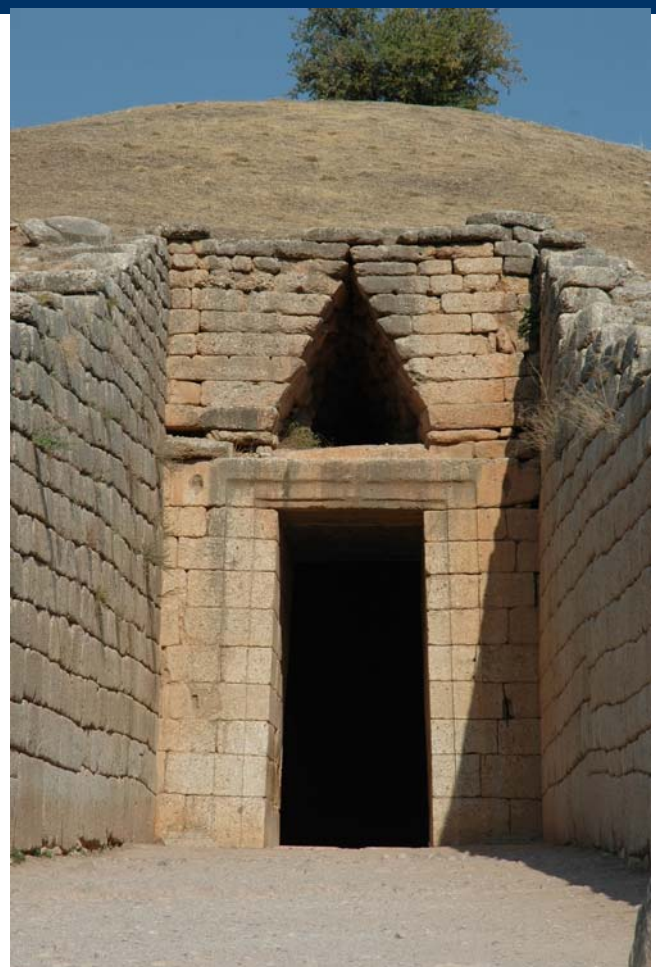
L’indemnité d’éviction

- Date d’évaluation
- Mode de calcul de l’indemnité
- Paiement de l’indemnité
- Séquestre

Procédure et prescription

- Tribunal compétent
- Procédure
- Prescription biennale

Le rôle de l’avocat

- Un droit complexe et technique
- De nombreux pièges
- Le risque: perte du fonds de commerce
- Une assistance indispensable

L’avocat vous ouvre la porte d’une propriété commerciale heureuse