

## VII. Le bail commercial et les autres baux

[+ FORMATION PAR JURISTE]

### A. Le bail commercial

Comme dans d'autres chapitres, ce sujet nécessite un développement séparé, une formation de type exhaustif devra alors être prodiguée idéalement par un juriste ou un avocat spécialisé en droit des affaires.

Nous allons ci-dessous évoquer seulement quelques situations à risque afin de rester fidèle à la spécialité de cette formation : *l'essentiel et « les pièges à éviter ».*

L'essentiel

Public

Durée

Objet

Loyer - Indexation . (ILC et ICC)

Renouvellement.

Absence de renouvellement - Dénonciation

Pas de porte – Droit au bail

Les travaux – l'art. 606 du C.Civ. – les normes de sécurité.

Le bail commercial concerne exclusivement un local commercial !

Indemnité d'éviction

droit d'option » : le bailleur peut revenir sur son acceptation de renouvellement

droit de repentir » il peut revenir sur son refus.

Cession

(Cette partie est à étudier au chapitre « compromis de cession »)

Dérogation.

Le statut des baux commerciaux est d'ordre public.

Les parties peuvent y déroger à certaines conditions.

Le « bail précaire » ou « bail dérogatoire » est souvent convenu pour exercer (...)

### B. La location-gérance (Art. 144 -1 à 144-13 du Code de Commerce)

-Rappel : La **location-gérance** ou gérance libre est un « contrat ou convention par lequel le propriétaire ou l'exploitant d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal, en concède partiellement ou totalement la location à un gérant qui l'exploite à ses risques et périls » (article L144-1 al 1 du code de commerce).

-Par le passé le commerçant qui souhaitait louer son fonds devait avoir exercé son métier à l'adresse du local concerné (qu'il en soit propriétaire ou locataire) pendant au moins 7 ans. Cette durée a été ramenée à 2 ans. (Art. L. 144-3 CC)

Cas de force majeure (maladie incapacitante par ex.) ce délai peut être réduit. (Art. L. 144-4 CC)

-Le loueur du fonds reste responsable des dettes du locataire-gérant jusqu'à la publication du contrat et pendant 6 mois à compter du jour de publication.

-Transmission des droits et obligations du propriétaire du fonds au locataire-gérant :

Attention, à vérifier avec votre conseil !

Le locataire-gérant se retrouve-t-il responsable des droits et obligations du propriétaire du fonds, en particulier concernant le personnel ?

Non, sauf si une clause particulière expresse (...)

**-Durée :**

Ce bail est à durée annuelle le plus souvent, avec possibilité de tacite reconduction (\*),

ou même à durée indéterminée, mais **Attention 2 conséquences:**

(...)

La forme de ce contrat n'est pas définie légalement, il peut donc être verbal, mais dans ce cas s'appliquent les 2 inconvénients ci-dessus.

(\* Si la tacite-reconduction n'est pas écrite (...)

---

Redevance, Paiement, Publicité, Inscription, Radiation, Sanctions, jurisprudence =

[+ FORMATION PAR JURISTE]

---

**CONCLUSION**

Difficultés imprévues (...)

Le rôle de l'intermédiaire (...)

Cas particulières (...)

-----

## **C. Le bail professionnel**

Contrat de location portant sur un local dans lequel le locataire exerce une activité qui n'est ni commerciale, ni artisanale, ni industrielle. Il s'agit en fait de l'exercice d'une profession libérale. Il n'existe pas de législation spécifique règlementant le bail professionnel. Ce sont donc les dispositions du Code civil qui s'appliquent ainsi que l'article 57A de la loi de 1986.

Contrairement au bail commercial, le bail professionnel est très peu réglementé : seules sa durée (au moins 6 ans), sa forme (...)

Ce bail permet à chaque partie de se protéger en y incluant des clauses particulières tellement variées et spécifiques qu'il est important avant toute signature d'aller « surfer » SUR INTERNET d'après « bail professionnel et *vo*tre profession », et/ou de consulter un rédacteur professionnel.

Par exemple, en rubrique « Objet » : *le dit bail est conclu entre le propriétaire et le professionnel X. pour la réalisation d'un cabinet d'auxiliaire médical avec ses éventuels professionnels libéraux (remplaçant(s), assistant(s), repreneur(s), associé(s)*

### **Questions - Réponses**

Baux professionnels / état des risques naturels et technologiques

« L'état des risques naturels et technologiques est-il obligatoire pour un bail professionnel ? »

« Mon locataire est médecin et loue mon appartement comme cabinet médical. Je souhaite donner congé au terme du bail. Dois-je motiver ce congé ? »

Indexation : (...)

### **Attention :**

L'ILC (indice des loyers commerciaux) est réservé au commerce (donc inutilisable en « professionnel »)

-----

L'extension du statut des baux commerciaux au bail professionnel

(...)

-----

<p><i>Daniel ZING - C-Plus SARL Siret : 351 023 965 00038</i> <i>APE 7022 Z Organisme de formation N° 41 88 00941 88</i> <b>TEL 03 29 42 18 00</b></p>
--