

Dossier

EFFECTUER DES VÉRIFICATIONS

Au sein du contrat de bail, un certain nombre de points sont à vérifier et peuvent être négociés avant la signature. Car après, vous serez engagés pendant toute sa durée. Il est recommandé de se faire conseiller par des experts.

Puisqu'il va régir le cadre de votre activité, le contrat de bail doit être examiné avec minutie et peut faire l'objet de négociations. Tous les détails doivent être passés à la loupe, car ils peuvent entraîner des conséquences importantes sur la bonne marche de votre affaire.

Par exemple, l'épineuse question des travaux. Avant de reprendre, le commerçant doit se renseigner sur l'environnement, dans lequel se trouve le local. « *Il faut savoir s'il y a des travaux prévus, de type ravalement de façades ou autres, qui peuvent nuire à l'ouverture de la boutique* », conseille l'avocat, Gilles Hittinger-Roux, spécialiste du bail commercial. Avant même l'activité et la destination commerciale, le preneur devra d'abord vérifier les surfaces des locaux.

Au moment de l'entrée dans les

lieux, le propriétaire est, en principe, tenu de les délivrer en bon état. Mais attention, le bail peut contenir une clause, qui précise que le locataire prend les lieux dans l'état où ils se trouvent. « *Si les locaux ne sont pas aux normes, cela permet de négocier à la baisse le prix de vente* », avance l'avocate Marie-Caroline Claeys. En outre, il faut vérifier qu'il y a bien eu l'accord du bailleur sur les travaux qui ont été effectués.

Il est conseillé pour un locataire de ne pas accepter tout ce qui touche à la vétusté, grosses réparations, mise en conformité, qui selon l'usage, incombent au bailleur. Mais là aussi, une clause de bail peut les avoir transférés au locataire. « *Il faut que les clauses soient extrêmement précises, car il faut savoir où l'on va et s'engager en connaissance de cause* », commente Chantal Millier-Légrand. En ce qui concerne les travaux d'aménagement proprement dits, le locataire aura la liberté de les faire, une simple information du bailleur suffit. De même en fin de bail, il doit être précisé quelles sont les obligations du locataire quand il s'en va: soit il remet à neuf les locaux, soit le bailleur les reprend en l'état actuel. « *Il faut essayer d'obtenir du bailleur qu'il reprenne les locaux en état d'entretien courant* », ajoute-t-elle.

A propos du loyer, les parties peuvent insérer dans le bail une clause d'échelle mobile. Le mécanisme consiste à faire varier automatiquement le loyer, en fonction d'un indice et d'une périodicité librement déterminés par les parties dans le contrat de bail. En fonction de la périodicité retenue, le loyer est modifié plus régulièrement qu'en cas de révision triennale.

Être vigilant sur les charges

Vous devrez être également vigilant sur la question des charges. Il faudra se renseigner sur leur montant et bien regarder dans le contrat de bail ce que le locataire doit payer ou rembourser. En principe, les charges dites locatives, -voierie, enlèvement des ordures ménagères, assainissement, les dépenses de consommation (eau, gaz, électricité), les taxes afférentes à son activité et les charges nécessaires à l'exploitation de son commerce incombent au locataire. De son côté, le propriétaire va s'acquitter de l'impôt foncier, de l'assurance de l'immeuble, des frais de gestion et honoraires du syndic et des charges d'administration des parties communes, si le local est situé dans une copropriété.

Autre point sur lequel vous devrez porter votre attention: la clause



Marie-Caroline Claeys
(avocate): « *Si les locaux ne sont pas aux normes, cela permet de négocier à la baisse le prix de vente* »



UN CERTAIN NOMBRE DE CLAUSES SONT À VÉRIFIER DE PRÉFÉRENCE AVEC DES EXPERTS

de cession. Est-ce que celle-ci est autorisée ? Car attention, la cession du droit au bail seul peut être interdite ou en tout cas soumise à certaines formalités. S'il s'agit d'une cession de fonds de commerce, le bailleur ne pourra s'y opposer.

Il faudra regarder également s'il y a une clause relative à la location-gérance. Soit elle est interdite, mais si le bail n'y fait pas mention, c'est qu'elle est autorisée. Quant à la sous-location, qu'elle

soit totale ou partielle, elle est en principe interdite, sauf stipulation contraire du bail ou accord du propriétaire. « Si vous êtes

dans l'idée de sous-louer, cela doit être prévu de manière précise et avec des modalités simples », commente Chantal Millier-Legrand.

Autre disposition que les parties doivent connaître : le droit de préemption. Afin de sauvegarder le commerce et l'artisanat de proximité, les communes peuvent désormais contrôler les

cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux sur leur territoire. Les personnes implantées dans cette zone, qui souhaitent céder leurs fonds ou leur bail ont alors l'obligation de remplir une déclaration préalable, sous peine de nullité.

En conclusion, signer un bail commercial pour un commerçant n'est pas une procédure facile. Il faudra être extrêmement prudent, car c'est un acte grave, qui engage sur 9 ans, avec un certain nombre d'obligations. La règle indispensable en la matière est de se faire conseiller par des experts. ▶

Il faut se renseigner sur le montant des charges et bien regarder dans le contrat de bail ce que le locataire doit payer ou rembourser.

Les baux commerciaux se mettent au vert

Avec l'adoption de la loi Grenelle 2, les baux commerciaux vont devoir comporter des clauses environnementales. Car l'objectif est bel et bien d'arriver à réduire de 38 % la consommation énergétique dans les bâtiments existants d'ici 2020. Les baux nouveaux devraient intégrer ces clauses, tandis que les baux en cours devraient être complétés par une annexe environnementale,

contenant des clauses vertes. De nombreuses questions se posent alors que les décrets d'application ne sont pas encore parus. « Il faut voir comment cela va se traduire en termes financiers », s'interroge l'avocate Chantal Millier-Legrand. En effet, qui va supporter le coût de ces nouvelles dispositions ? Est-ce le bailleur qui va bénéficier de la valorisation d'un

immeuble écologiquement correct ? Ou est-ce le locataire, dont les consommations seront en diminution et qui va faire des économies ? Comment les deux parties vont-elles s'organiser pour qu'un immeuble reste écologiquement correct ? Des questions qui vont sans nul doute nécessiter un accompagnement juridique pour se mettre à la page...



Questions à...

Éric Cempura,
juriste en droit des affaires à la Chambre de
commerce et d'industrie de Paris (CCIP)

— Quand parle-t-on de reprise d'un bail commercial ?

Il y a plusieurs cas de figures. Lorsqu'un locataire exploite son fonds, s'il le vend, le bail est automatiquement cédé. Mais il peut aussi vendre son bail sans céder le fonds. En fait, quand on parle du droit de céder son bail, c'est surtout réservé aux personnes qui cèdent leurs fonds de commerce. Sachant que le propriétaire est en mesure d'empêcher une cession du bail seul.

— Y a-t-il des cas spécifiques ?

Oui, quand il y a départ à la retraite du locataire. Dans cette situation qui est courante, si celui-ci ne trouve pas de successeur pour son commerce, il peut vendre le bail pour une autre activité. La déspecialisation est possible. La première chose à examiner : est-ce qu'il y a interdiction de vendre le bail en dehors du fonds de commerce ? En dehors de ce cas, l'exploitant doit respecter les clauses de son bail.

— Sur quoi faut-il porter son attention ?

Dans certains baux, il existe une clause d'agrément. Mais le refus d'agrément doit être motivé par des raisons objectives. En règle générale, le motif pour refuser un agrément peut être le cas d'une « personne insolvable notoire ». Ce type de clause est souvent utilisé de manière abusive.

Par ailleurs, depuis quelques années, le droit de préemption des communes sur les baux commerciaux a été mis en place. Il faut le respecter absolument dans la mesure où la commune a mis en place un périmètre de préemption. Le locataire a tout intérêt à lui faire cette notification par le biais de formulaire. S'il n'a pas de



© Guillaume Grandin

réponse au bout de deux mois, c'est que la commune renonce. Cela joue également en cas de cession de bail pour les affaires artisanales.

— Quelles sont les formalités à respecter ?

Il y a des formalités qui doivent être respectées, et que l'on oublie souvent d'effectuer. Par exemple, opposer la cession à l'administration fiscale et aux créanciers du vendeur lors de la rédaction de l'acte définitif. Le dépôt de garantie doit être également notifié.

met au bailleur de s'assurer de la libération des lieux, du paiement des impôts, des loyers... Des paiements sécurisés peuvent être exigés par le vendeur (par exemple : un chèque de banque), la banque prélève ainsi directement sur le compte de l'acheteur la somme représentant le prix de cession.

— En matière de loyer, sur quels éléments faut-il être vigilant ?

Quand on achète un bail, il faut connaître le pourquoi des prix. Est-ce vraiment justifié ? Lorsqu'on le reprend en cours avec un

loyer fixé, il faut savoir si ce loyer ne va pas être révisé. Soit par une révision triennale, soit par une révision annuelle. La révision tous les trois ans est préférable.

Ensuite, il faut se pencher sur le renouvellement, le propriétaire va-t-il l'accorder ? Il a la possibilité de refuser ce droit et dans ce cas doit accorder une indemnité d'éviction.

Dans la valeur du bail, le loyer est un élément essentiel. Il va constituer le critère qui va permettre d'effectuer un choix. Sur les Champs-Élysées, les prix sont très élevés mais c'est une adresse de prestige pour les marques.

La cession de bail est une procédure simple, mais qui peut devenir compliquée. ◀

*Propos recueillis
par Sophie Mensior*

“ Dans la valeur du bail, le loyer est un élément essentiel ”

Il faut savoir aussi que l'enregistrement de l'acte de cession est à la charge du repreneur. A cette occasion, des droits sont perçus. Les cessions n'excédant pas 23 000 euros ne sont pas taxées. Entre 23 000 et 200 000 euros, les droits d'enregistrement sont de 3 %.

Dans l'acte de cession, on peut prévoir des garanties, au cas où le vendeur ait des créanciers. Il peut y avoir aussi désignation d'un séquestre, qui peut être soit un avocat, soit un notaire. Ce qui per-