



Contrat de bail commercial

Vérfié le 14 août 2018 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Ministère chargé de la justice

Le bail commercial est un contrat de location de locaux utilisés pour l'exploitation d'un fonds commercial, industriel ou artisanal, quelle que soit la nationalité du locataire. Ce statut est protecteur pour le locataire, avec un plafonnement du loyer et un droit au renouvellement du bail. Si le montant initial du loyer est libre, ce n'est pas le cas pour une révision du loyer, pour un bail en cours ou lors de son renouvellement, dont l'augmentation éventuelle est strictement encadrée.

Objet du contrat

La conclusion d'un bail commercial n'est possible que si le local est affecté administrativement à l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale. Sinon, un **changement d'affectation de local** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F2751>) est nécessaire.

Le contrat de bail commercial n'est soumis à aucune forme particulière. Sa conclusion par écrit apporte une sécurité, en prouvant son existence.

Les parties peuvent conclure un bail « tous commerces » permettant d'exercer toute activité.

Un **état des risques naturels et technologiques** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) doit être joint au contrat de bail.

La **répartition des charges, impôts, taxes et redevances** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32336>) entre le locataire et le bailleur doit obligatoirement figurer dans le contrat de bail.

⚠ Attention : le caractère commercial du bail ne dépend pas de l'usage réel des locaux, ni de l'activité qui y est exercée : si un locataire ayant signé un bail non commercial exerce une activité commerciale dans les lieux loués, le bail ne devient pas commercial et le statut des baux commerciaux ne s'applique pas.

Durée

Cas général

Le contrat de bail est conclu pour 9 ans au minimum.

Il ne peut pas l'être pour une durée indéterminée.

Le locataire peut donner congé à l'expiration d'une période de 3 ans. Une clause du bail peut toutefois le lui interdire mais seulement pour les baux de plus de 9 ans, les baux des locaux monovalents, ceux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage.

✍ À noter : les baux passés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme sont d'une durée de 9 ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale.

Location saisonnière

Pour les activités saisonnières, il existe un bail dérogatoire par rapport à la durée du contrat, qui peut ne s'appliquer que le temps de la saison touristique (entre 3 et 6 mois).

Le contrat de location saisonnière a une durée déterminée (avec une date de fin précise). Le contrat prend fin sans qu'il soit nécessaire de donner congé ou de transmettre un préavis.

Le bail peut être renouvelé chaque année pour la saison, avec la même durée, sans limite dans le temps. Il est également possible de conclure deux baux saisonniers pour le même local à deux périodes différentes (saison hivernale et saison estivale par exemple), ce qui permet de ne pas payer de loyer pendant la période de fermeture.

À l'inverse du bail commercial, le locataire saisonnier n'a pas de droit automatique au renouvellement du contrat.

Le fonds de commerce ne doit pas être exploité hors saison par le locataire, c'est-à-dire pendant l'interruption du bail saisonnier, sous peine de le voir requalifié en bail commercial.

Le contrat de bail saisonnier n'est soumis à aucune forme particulière. Cependant, il est vivement recommandé de conclure un contrat de location saisonnière par écrit, ce qui facilite sa preuve et en précise les conditions.

Il est important de bien y spécifier les conditions de location et d'occupation des locaux :

- durée de location et d'occupation,
- paiement du loyer (il est possible que le paiement soit exigé en totalité en début de saison),
- répartition des charges,
- description et emplacement des locaux (état des lieux).

➔ **À savoir** : ces dispositions ne s'appliquent pas à la *location intermittente*, qui permet à un locataire de disposer toute l'année d'un local certains jours de la semaine (jour de marché par exemple). Dans ce cas, il faut conclure un bail commercial.

Bail dérogoire

Le **bail dérogoire** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32304>) permet de déroger aux règles normalement applicables aux baux commerciaux, plus protectrices pour le locataire. Il s'agit d'un contrat de location de locaux utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce ou artisanal plus court que le bail commercial classique, ce qui permet au propriétaire et au locataire de ne pas s'engager sur une longue période. Le locataire ne bénéficie pas du droit au renouvellement.

Montant du loyer initial

Le **montant initial du loyer** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31925>) n'est pas réglementé et est fixé librement par les parties au contrat.

S'il s'agit d'un local vacant, une clause du bail commercial peut prévoir le versement d'un droit d'entrée, appelé pas-de-porte, au propriétaire des murs.

La nature du **pas-de-porte** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31925>) doit bien être précisée dans le contrat de bail. S'il s'agit d'un supplément de loyer, le locataire peut le déduire de ses bénéfices, en répartissant cette déduction sur une période au moins égale à la durée du bail (par 1/9es par exemple). Mais si ce versement est qualifié d'indemnité, le locataire ne peut ni le déduire, ni l'amortir.

Dépôt de garantie

Souvent, le contrat de bail peut prévoir le versement par le locataire d'une somme, librement fixée par les parties, visant à garantir au bailleur la bonne exécution du bail. Mais ce n'est pas une obligation légale.

Cette somme doit être remboursée au locataire quand il quitte les lieux et s'il a rempli ses obligations contractuelles. Lorsque le bien loué a été vendu en cours de bail, c'est au bailleur initial qu'il appartient de restituer le dépôt de garantie au locataire et non au bailleur actuel.

Si le loyer est payable d'avance (terme à échoir), le montant du dépôt de garantie est en général égal à 1 trimestre de loyer. En revanche, si le loyer est payable à terme échu, le dépôt de garantie s'élève fréquemment à 2 trimestres de loyer.

Dans tous les cas, le bailleur ne doit pas réclamer la TVA sur ce montant.

Pour un loyer payable d'avance, si le montant du dépôt de garantie dépasse l'équivalent de 2 termes de loyer, il doit produire des intérêts au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les **avances sur titre** [application/pdf - 48.8 KB] [↓](https://www.banque-france.fr/fileadmin/user_upload/banque_de_france/Economie_et_Statistiques/Tx_Avances_titres.pdf) (https://www.banque-france.fr/fileadmin/user_upload/banque_de_france/Economie_et_Statistiques/Tx_Avances_titres.pdf).

État des lieux

Lors de la prise de possession des locaux par le locataire et lors de leur restitution, un état des lieux doit être établi :

- soit de façon contradictoire et à l'amiable par le bailleur et le locataire,
- soit par un huissier de justice, à l'initiative du bailleur ou du locataire, à frais partagés par moitié.

L'état des lieux doit être joint au contrat de location. À défaut, il doit être conservé par chacune des parties.

À défaut d'état des lieux, le locataire n'est pas présumé avoir reçu les locaux en bon état de réparations locatives.

➔ **À savoir** : pour les baux conclus avant le 20 juin 2014, un état des lieux doit être établi lors de la restitution d'un local uniquement si un état des lieux a été effectué au moment de la prise de possession.

Annexe verte

Pour les surfaces supérieures à 2 000 m², une annexe environnementale (dite *annexe verte*) doit comporter les informations suivantes, fournies par le bailleur :

- un descriptif des caractéristiques énergétiques des équipements et des systèmes du bâtiment et des locaux loués (traitement des déchets, chauffage, refroidissement, ventilation, éclairage...),
- leur consommation réelle d'eau et d'énergie,
- la quantité de déchets générée.

Cette annexe peut prévoir des obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux.

Diagnostics techniques obligatoires

Dans le cadre d'un bail commercial, le bailleur doit annexer 3 diagnostics au contrat de location :

- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- **Diagnostic amiante** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>)
- **État des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>)

Textes de référence

- **Code de commerce : articles L145-1 à L145-3** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006161262&cidTexte=LEGITEXT000005634379) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006161262&cidTexte=LEGITEXT000005634379)
- **Code de l'environnement : article L125-9** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000025118427&cidTexte=LEGITEXT000006074220) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000025118427&cidTexte=LEGITEXT000006074220)
Concernant l'annexe verte
- **Code de l'environnement : article L125-5** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006832938&cidTexte=LEGITEXT000006074220) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006832938&cidTexte=LEGITEXT000006074220)
Diagnostic état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)
- **Code de la construction et de l'habitation : articles L134-1 à L134-5** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006176386&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006176386&cidTexte=LEGITEXT000006074096)
Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- **Code de commerce : article R145-1** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006259670&idSectionTA=LEGISCTA000006161460&cidTexte=LEGITEXT000005634379) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006259670&idSectionTA=LEGISCTA000006161460&cidTexte=LEGITEXT000005634379)
- **Code de la construction et de l'habitation : articles R137- à R137-3** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000025730488&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000025730488&cidTexte=LEGITEXT000006074096)

Pour en savoir plus

- **Baromètre Bodacc : prix moyen des fonds de commerce par département** [↗](http://www.bodacc.fr/barometre/liste) (http://www.bodacc.fr/barometre/liste)
Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre
- **Comment évaluer un fonds de commerce ?** [↗](http://www.entreprises.cci-paris-idf.fr/web/reglementation/developpement-entreprise/droit-affaires/comment-evaluer-un-fonds-de-commerce?p_p_id=webcontentdisplay_WAR_cmsportlet_INSTANCE_vS5S&total=6&id=909026&Pos=5&categoryName=Vendeur%20d%27un%20fonds%20de%20commerce&idArticle4=70567&idArticle3=70525&idArticle6=70609&idArticle5=70630&idArticle2=70504&idArticle1=70457#parcours-nav-anchor) (http://www.entreprises.cci-paris-idf.fr/web/reglementation/developpement-entreprise/droit-affaires/comment-evaluer-un-fonds-de-commerce?p_p_id=webcontentdisplay_WAR_cmsportlet_INSTANCE_vS5S&total=6&id=909026&Pos=5&categoryName=Vendeur%20d%27un%20fonds%20de%20commerce&idArticle4=70567&idArticle3=70525&idArticle6=70609&idArticle5=70630&idArticle2=70504&idArticle1=70457#parcours-nav-anchor)
Chambre de commerce et d'industrie de Paris - Île-de-France
- **Ce qui est négociable dans un bail commercial** [↗](http://www.afecreation.fr/pid904/negociier-son-bail-commercial.html) (http://www.afecreation.fr/pid904/negociier-son-bail-commercial.html)
Bpifrance Création (ex AFE)
- **Taux des avances sur titres (PDF - 48.8 KB)** [↗](https://www.banque-france.fr/fileadmin/user_upload/banque_de_france/Economie_et_Statistiques/Tx_Avances_titres.pdf) (https://www.banque-france.fr/fileadmin/user_upload/banque_de_france/Economie_et_Statistiques/Tx_Avances_titres.pdf)
Banque de France