

DR



BAIL COMMERCIAL, PRÉFÉREZ UN BAIL AUTHENTIQUE

Est-il exact que le statut des baux commerciaux ne bénéficie qu'aux commerçants, artisans et industriels ?

Oui. Les autres professions ne sont pas protégées par ce statut. Pour certaines d'entre elles, comme les agriculteurs, la solution se justifie par l'existence d'une réglementation spécifique. Pour d'autres, comme les professions libérales, elle conduit à une absence totale de protection. Dans ce cas, il est prudent de faire rédiger le bail par un notaire. Celui-ci organisera une protection sur-mesure, parfaitement adaptée aux besoins du bailleur et du preneur.

Mais, tous les commerçants, artisans et industriels ne sont pas protégés. Ceux qui exploitent une activité saisonnière (pendant l'été souvent) ou un magasin situé dans une galerie commerciale ne le sont pas. Seuls ceux qui sont immatriculés sur un registre officiel (registre du commerce et des sociétés ou répertoire des métiers pour les artisans) et ont une clientèle personnelle le sont.

Dans quels cas le bailleur peut-il reprendre les locaux ?

Le bailleur ne peut pas reprendre les locaux pendant la première période de neuf ans, sauf cas exceptionnels (rénovation de l'immeuble, inexécution par le preneur de ses obligations). Après, il peut en plus les reprendre pour un événement prévu au contrat (vente, décès, etc.). Le bail notarié peut prévoir une clause lui permettant de reprendre les locaux sans avoir besoin d'un jugement.

À la fin du bail, il peut refuser le renouvellement pour motifs graves (non-paiement des loyers, réalisation de travaux non autorisés, etc.), pour renover les locaux ou les habiter. Dans ces deux cas, il verse au preneur une indemnité qui couvre les frais de déménagement, le licenciement du personnel, ...). Tant qu'elle n'a pas été versée, le preneur ne peut pas être expulsé.

Le preneur peut-il librement changer l'activité exercée dans les locaux loués ?

Le preneur est totalement libre lorsque le bail ne contient aucune restriction (bail tous commerces). Sinon, il lui faut, sous peine de rupture du contrat à ses torts, l'autorisation du bailleur.

A défaut, le juge pourra l'autoriser à ajouter à l'activité prévue des activités complémentaires (par exemple, restauration rapide pour un café-bar) ou même exercer une activité totalement différente lorsque la conjoncture économique le nécessite.

Faire rédiger le bail par un notaire permet de prévoir les conséquences de ce changement d'activité.

Le contrat peut prévoir que le preneur devra informer son propriétaire de ses projets et préciser les conditions, notamment financières, dans lesquelles les travaux seront réalisés.

Quelles sont les modalités de révision du loyer ?

À défaut de clause particulière, la révision peut être demandée par le bailleur ou le preneur et joue à la hausse comme à la baisse.

Dans tous les cas, et sauf modification importante de l'environnement économique, elle ne peut pas dépasser la variation de l'indice du coût de la construction.

En principe, cette révision n'intervient que tous les trois ans. Elle peut donc être importante et difficile à assumer par le preneur. Le bail authentique permet d'éviter cet inconvénient, en prévoyant une clause d'indexation.

Grâce à cette clause, la révision est progressive : elle s'applique chaque fois que l'indice augmente ou diminue de plus d'un quart.

N'hésitez pas à consulter votre notaire en amont de tout projet. Retrouvez le site des notaires de France sur www.notaires.fr.

EN BREF

▪ Frais

Vous avez le projet d'acheter ou de faire construire un logement. Vous faites vos comptes, vous calculez votre plan de financement. N'oubliez pas les frais d'acquisition appelés improprement « frais de notaires » à ajouter au prix. Vous pouvez les calculer en ligne sur le site des Notaires de France www.notaires.fr

▪ Propriétaire

Le démembrement de propriété est l'action de détacher certains éléments du droit de propriété pour le transférer à une autre personne que son titulaire. Le droit de propriété se décompose en usufruit et en nue-propriété. Le droit d'usufruit permet à une personne d'utiliser un bien et d'en percevoir les revenus. La nue-propriété, elle, donne la propriété du bien sans en avoir le droit d'usage ou d'en récolter les fruits ou revenus.

cachet de l'office