

### **Que se passe-t-il en cas de changement d'activité en cours de bail ?**

L'idéal est d'avoir un bail " tous commerces ". Si ce n'est pas le cas, le locataire souhaitant modifier son activité doit demander la déspecialisation partielle ou plénière de son bail.

**La déspecialisation partielle** : la déspecialisation partielle aux activités complémentaires ou connexes (celles qui ne nécessitent pas de nouvelles installations) est un droit pour le locataire sous réserve du respect de la procédure d'information du bailleur : la demande doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception et le propriétaire est tenu de répondre dans les 2 mois. Ce changement pourra le cas échéant motiver une augmentation de loyer lors de la révision triennale suivante .

**La déspecialisation totale** : il s'agit de la modification d'activité en raison de "la conjoncture économique et des nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution." Cette modification d'activité doit également être compatible avec l'immeuble. L'intervention d'un huissier est indispensable et le propriétaire dispose de 3 mois pour donner ou non son accord. Le propriétaire est en droit, à cette occasion, d'exiger une indemnité ou une augmentation de loyer.

### **Peut-on faire des travaux d'aménagement dans les locaux loués sans autorisation du propriétaire ?**

Là encore, tout dépend des stipulations du bail et de l'importance des travaux. Mais, par prudence, il sera toujours préférable d'informer le propriétaire des travaux envisagés et de lui demander une autorisation en cas d'intervention sur le gros-œuvre

### **Quels sont les frais à prévoir au moment de la signature ?**

Il faut prévoir le versement d'un dépôt de garantie, qui peut représenter entre 3 et 6 mois de loyers, ainsi que le premier mois de loyer payé généralement d'avance. A ces sommes peuvent s'ajouter le paiement d'un "pas de porte", c'est à dire d'un droit d'entrée versé au propriétaire, ou, en cas de reprise d'un bail d'un " droit au bail ", versé au précédent locataire. S'ajoutent enfin les éventuels frais d'honoraires, si le bail a été rédigé ou relu par un professionnel : avocat ou notaire. A titre indicatif, les honoraires pour la rédaction d'un bail varient entre 750 et 1500 euros. L'enregistrement du bail au centre des impôts n'est pas obligatoire, mais recommandé pour donner date certaine au bail. Il donne alors lieu au paiement de droits fixés à 75 euros.

### **Peut-on, pour alléger ses charges, sous-louer une partie d'un local commercial ?**

La sous-location n'est possible que si une clause du bail l'autorise ou si le propriétaire donne son accord préalable par lettre ou avenant au bail.

### **Le loyer est-il soumis à TVA ?**

En principe les loyers sont exonérés de TVA, sauf s'ils concernent des locaux aménagés, c'est à dire munis du mobilier, du matériel et des installations nécessaires à l'exercice de l'activité. Le propriétaire du local commercial peut cependant opter pour la TVA, ce qui lui permet de déduire la TVA ayant grevé le prix de revient de l'immeuble : construction, acquisition,

ravalement, travaux, etc. Cette TVA est déductible pour le locataire, sauf naturellement s'il s'agit d'une entreprise individuelle bénéficiant du régime de franchise de TVA.

### **Le propriétaire est-il en droit de demander des loyers d'avance ou un dépôt de garantie ?**

Il est fréquent que le propriétaire demande des loyers d'avance. Lorsque les sommes versées sont considérées comme de simples loyers d'avance, ils s'imputent sur les dernières échéances du bail. Mais le propriétaire peut les demander à titre de dépôt de garantie, notamment pour s'assurer que le locataire remplira ses obligations. Dans ce cas, la somme versée au début du bail devra être restituée à la sortie.

### **Qu'est ce qu'un « pas de porte » ? Qu'est ce qu'un « droit au bail » ?**

Le **pas de porte** est une somme d'argent versée au propriétaire avant l'entrée dans les lieux. C'est un usage fréquent. Le propriétaire peut considérer le pas de porte comme une compensation financière à la perte de la valeur de l'immeuble, en raison du droit au renouvellement au locataire et de l'indemnité d'éviction qu'il devra verser pour récupérer le local. Dans ce cas, la somme demandée reste acquise au propriétaire à la fin du bail. Toutefois, le propriétaire peut considérer que le pas de porte est un supplément de loyer qui sera intégré lors des révisions de loyers et permet un paiement fractionné sur la durée du bail. Aussi, à la place du pas de porte, le locataire peut payer un **droit au bail**. C'est le cas lorsqu'il reprend un bail existant : le locataire sortant lui fait payer un droit au bail au moment de la cession. Pour le précédent locataire, il s'agit de monnayer sa propriété commerciale, tout particulièrement le fait que son loyer, plafonné par la loi, est inférieur au prix du marché.

### **Mon bail 3-6-9 n'a pas été renouvelé après 12 ans et le loyer mensuel, très faible, n'a subi aucune augmentation pendant ces 12 années. Mon propriétaire refuse aujourd'hui de renouveler le bail à ce prix, mais accepterait le renouvellement moyennant le triplement du loyer.**

Votre situation est la suivante : votre bail a été reconduit tacitement après la période de 9 ans et la question de son renouvellement intervient plus de 12 ans après sa prise d'effet ; le loyer n'est donc plus plafonné et votre propriétaire est malheureusement en droit de fixer le loyer à la valeur locative, conformément à l'article l 145-34 du code de commerce

### **Enfin, de nombreuses clauses restent négociables dans un bail commercial ?**

Oui, et ces clauses sont susceptibles d'avoir des conséquences financières importantes pour l'entreprise. Un bail n'est pas un simple formulaire, mais un véritable contrat qui fixe les règles du jeu entre le propriétaire et le locataire, règles pouvant s'appliquer pendant de nombreuses années. L'intervention d'un professionnel est vivement conseillée.

### **Que se passe-t-il en cas de changement d'activité en cours de bail ?**

L'idéal est d'avoir un bail " tous commerces ". Si ce n'est pas le cas, le locataire souhaitant modifier son activité doit demander la déspecialisation partielle ou plénière de son bail.

**La déspecialisation partielle** : la déspecialisation partielle aux activités complémentaires ou connexes (celles qui ne nécessitent pas de nouvelles installations) est un droit pour le locataire sous réserve du respect de la procédure d'information du bailleur : la demande doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception et le propriétaire est tenu de répondre dans les 2 mois. Ce changement pourra le cas échéant motiver une augmentation de loyer lors de la révision triennale suivante.

**La déspecialisation totale** : il s'agit de la modification d'activité en raison de "la conjoncture économique et des nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution." Cette modification d'activité doit également être compatible avec l'immeuble. L'intervention d'un huissier est indispensable et le propriétaire dispose de 3 mois pour donner ou non son accord. Le propriétaire est en droit, à cette occasion, d'exiger une indemnité ou une augmentation de loyer.

### **Peut-on faire des travaux d'aménagement dans les locaux loués sans autorisation du propriétaire ?**

Là encore, tout dépend des stipulations du bail et de l'importance des travaux. Mais, par prudence, il sera toujours préférable d'informer le propriétaire des travaux envisagés et de lui demander une autorisation en cas d'intervention sur le gros-œuvre

### **Quels sont les frais à prévoir au moment de la signature ?**

Il faut prévoir le versement d'un dépôt de garantie, qui peut représenter entre 3 et 6 mois de loyers, ainsi que le premier mois de loyer payé généralement d'avance. A ces sommes peuvent s'ajouter le paiement d'un "pas de porte", c'est à dire d'un droit d'entrée versé au propriétaire, ou, en cas de reprise d'un bail d'un " droit au bail ", versé au précédent locataire. S'ajoutent enfin les éventuels frais d'honoraires, si le bail a été rédigé ou relu par un professionnel : avocat ou notaire. A titre indicatif, les honoraires pour la rédaction d'un bail varient entre 750 et 1500 euros. L'enregistrement du bail au centre des impôts n'est pas obligatoire, mais recommandé pour donner date certaine au bail. Il donne alors lieu au paiement de droits fixés à 75 euros.

### **Peut-on, pour alléger ses charges, sous-louer une partie d'un local commercial ?**

La sous-location n'est possible que si une clause du bail l'autorise ou si le propriétaire donne son accord préalable par lettre ou avenant au bail.

### **Le loyer est-il soumis à TVA ?**

En principe les loyers sont exonérés de TVA, sauf s'ils concernent des locaux aménagés, c'est à dire munis du mobilier, du matériel et des installations nécessaires à l'exercice de l'activité. Le propriétaire du local commercial peut cependant opter pour la TVA, ce qui lui permet de déduire la TVA ayant grevé le prix de revient de l'immeuble : construction, acquisition,

ravalement, travaux, etc. Cette TVA est déductible pour le locataire, sauf naturellement s'il s'agit d'une entreprise individuelle bénéficiant du régime de franchise de TVA.

### **Le propriétaire est-il en droit de demander des loyers d'avance ou un dépôt de garantie ?**

Il est fréquent que le propriétaire demande des loyers d'avance. Lorsque les sommes versées sont considérées comme de simples loyers d'avance, ils s'imputent sur les dernières échéances du bail. Mais le propriétaire peut les demander à titre de dépôt de garantie, notamment pour s'assurer que le locataire remplira ses obligations. Dans ce cas, la somme versée au début du bail devra être restituée à la sortie.

### **Qu'est ce qu'un « pas de porte » ? Qu'est ce qu'un « droit au bail » ?**

Le **pas de porte** est une somme d'argent versée au propriétaire avant l'entrée dans les lieux. C'est un usage fréquent. Le propriétaire peut considérer le pas de porte comme une compensation financière à la perte de la valeur de l'immeuble, en raison du droit au renouvellement au locataire et de l'indemnité d'éviction qu'il devra verser pour récupérer le local. Dans ce cas, la somme demandée reste acquise au propriétaire à la fin du bail. Toutefois, le propriétaire peut considérer que le pas de porte est un supplément de loyer qui sera intégré lors des révisions de loyers et permet un paiement fractionné sur la durée du bail. Aussi, à la place du pas de porte, le locataire peut payer un **droit au bail**. C'est le cas lorsqu'il reprend un bail existant : le locataire sortant lui fait payer un droit au bail au moment de la cession. Pour le précédent locataire, il s'agit de monnayer sa propriété commerciale, tout particulièrement le fait que son loyer, plafonné par la loi, est inférieur au prix du marché.

### **Mon bail 3-6-9 n'a pas été renouvelé après 12 ans et le loyer mensuel, très faible, n'a subi aucune augmentation pendant ces 12 années. Mon propriétaire refuse aujourd'hui de renouveler le bail à ce prix, mais accepterait le renouvellement moyennant le triplement du loyer.**

Votre situation est la suivante : votre bail a été reconduit tacitement après la période de 9 ans et la question de son renouvellement intervient plus de 12 ans après sa prise d'effet ; le loyer n'est donc plus plafonné et votre propriétaire est malheureusement en droit de fixer le loyer à la valeur locative, conformément à l'article l 145-34 du code de commerce

### **Enfin, de nombreuses clauses restent négociables dans un bail commercial ?**

Oui, et ces clauses sont susceptibles d'avoir des conséquences financières importantes pour l'entreprise. Un bail n'est pas un simple formulaire, mais un véritable contrat qui fixe les règles du jeu entre le propriétaire et le locataire, règles pouvant s'appliquer pendant de nombreuses années. L'intervention d'un professionnel est vivement conseillée.