



1 impasse de l'école – Nadaillat
63122 Saint-Genès-Champanelle
06 76 47 11 07 (textos uniquement)
resocafeassociatif@gmail.com
www.resocafecantineasso.fr

Quels documents juridiques régissent le droit au bail commercial (3-6-9) pour permettre la négociation de tous les articles du droit au bail?

Le bail commercial est un contrat qui va permettre la location d'un local pour **une activité commerciale, industrielle ou artisanale.**

Normalement, le local doit donc servir à **l'exploitation d'un fonds de commerce.** Les deux parties au contrat sont régies par le statut des baux commerciaux.

D'après le site associations.gouv.fr, une association **ne peut pas bénéficier à priori d'un bail commercial** car elle ne possède pas d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS). Le site recommande l'usage d'un bail de droit commun qui sera régié par les dispositions du code civil (articles 1709 à 1831 du code civil). Source : <https://www.associations.gouv.fr/l-utilisation-par-l-association-d-un-immeuble-ou-local-prive.html>

Néanmoins, il n'existe pas de bail qui vont être spécifiques aux associations. Ces dernières doivent donc effectuer un choix entre les différents régimes légaux applicables. Du coup, j'ai réalisé un tableau comparatif sur les différents types de baux que tu trouveras en pièce jointe à ce mail.

Le contrat de bail commercial n'a pas de forme particulière à respecter, il peut être fait par oral même si un **écrit pour des raisons évidentes de preuve est vivement recommandé.** Il doit être rédigé obligatoirement par un notaire si sa durée dépasse 12 ans ou bien si le bail concerne un débit de boisson (bar, restaurant, supermarché, épicerie ou caviste).

Il existe de nombreuses **clauses qui vont être impératives** au sein d'un bail commercial. Ainsi les parties ne pourront pas déroger sur ces éléments qui sont d'ordre public, les articles mentionnés sont issus du code de commerce :

- Clause spécifiant le droit au renouvellement du bail (L. 145-8 et suivants).

- Clause spécifiant la durée minimale du bail (9 ans) et du bail renouvelé (L. 145-4 et L. 145-12).
- Clause sur la faculté de résolution anticipée par le locataire qui a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou qui a une pension d'invalidité (L. 145-4).
- Clause précisant le régime de la déspécialisation (L.145-47 à L. 145-55 + L. 145-42).
- Clause prévoyant la révision du loyer (soit triennale, soit selon une indexation (L. 145-37 à L. 145-39).
- Clause indiquant le montant des charges, impôts et taxes.
- Clause sur le dépôt de garantie (pas obligatoire néanmoins).
- Clause sur les modalités de mise en œuvre de la clause résolutoire, notamment en cas d'impayés.
- Clause prévoyant les modalités du congé et pour mettre fin au bail commercial. (L.145-9).
- Clause sur les modalités pour demander le renouvellement du bail. (L.145-10).

Certaines clauses sont en outre interdites :

- Une clause ne peut pas interdire au locataire de céder son bail.
- Une clause ne peut pas prévoir que le contrat est automatiquement résilié en cas de redressement ou liquidation judiciaire.

Cependant, il existe quelques marges de manœuvres :

En dehors des clauses mentionnées les parties sont libres et peuvent s'entendre sur les éléments suivants :

- Autorisation par le bailleur de la sous-location.
- Elles déterminent le montant du loyer initial librement.
- Elles s'accordent sur l'activité exercée dans les lieux. En cas de changement de d'activité, le locataire devra alors respecter **la procédure de déspécialisation**. A noter qu'il est possible de rédiger des baux commerciaux qui vont mentionner « tous commerces », ce qui permet d'exercer toutes les activités dans le local loué.

Il existe en outre des documents annexes au contrat commercial :

- États des lieux à l'entrée et à la sortie obligatoires (L. 145-40-1).
- Annexe environnementale si la surface est de plus de 2000m².
- Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances fourni par le propriétaire.
- Liste des travaux réalisés depuis 3 ans et ceux prévus dans les 3 ans à venir.
- Le DPE (diagnostic de performance énergétique).
- ERNT (État des risques naturels et technologiques).