
















Bail commercial, le jeu des clauses

																
	Durée	Désignation	Destination	Loyer	Révision et indexation	Cession	Sous-location	Accession	Nivellement	Loyer de renouv.	Mise en conformité	Impôt foncier	Art. 606 du C.Civ	Assurance immeuble	Gestion locative	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
OBJET DE LA CLAUSE	A	Fixe la durée du bail	Consistance des locaux	Fixe les activités que le preneur peut exercer dans les locaux	Montant du loyer	Evolution du loyer	Possibilité de cession du bail et du fonds	Possibilités de sous location du preneur	Propriété des travaux du preneur	Sort des travaux du preneur	Sort du loyer de renouv.	Qui supporte	Qui supporte	Qui supporte	Qui supporte	Détermine qui du preneur ou du bailleur en a la charge
DROIT COMMUN	B	3, 6, 9 ans	-	-	-	Révision triennale	Cession autorisée	Interdite	Fin de bail avec indemnité	Remise en état au choix du bailleur	Valeur locative ou loyer plafond	Bailleur	Bailleur	Bailleur	Bailleur	Bailleur
RÉDACTIONS RENCONTRÉES	C	Durée étendue ou période de fermeture	Succincte	Tous commerces, absence de clause	Franchises et/ou paliers	Indexation annuelle automatique	Interdiction ou autorisation avec conditions	Libre ou sous conditions	Fin de bail ou de jouissance sans indemnité	Remise en état primitif ou accession sans indemnité	Valeur locative de marché, plancher et/ou plafond	Preneur ou partage	Preneur ou partage	Preneur ou partage	Preneur ou partage	Preneur ou partage



1 - DURÉE

La durée peut constituer un motif de déplaçonnement du loyer au renouvellement en cas de durée contractuelle supérieure à 9 ans ou de durée effective de plus de 12 ans.



2 - DÉSIGNATION

Une description trop vague pourra entrainer des contentieux en cas de travaux du preneur. Une modification de l'assiette du bail par avenant pourra constituer un motif de déplaçonnement du loyer au renouvellement du bail.



3 - DESTINATION

L'absence de clause présente un risque d'interprétation de l'intention des parties soit dans le sens d'une mono-activité, soit dans le sens d'un bail tous commerces. Une clause particulièrement limitative ou permissive pourra donner lieu à correctifs sur la valeur locative de renouvellement.



4 - LOYER

Une mauvaise rédaction pourra avoir des conséquences sur les indexations, révision ou sur le loyer plafond. Une modification en cours de bail pourra constituer un motif de déplaçonnement du loyer au renouvellement du bail.



5 - RÉVISION ET INDEXATION

Si la révision triennale est d'ordre public, l'indexation est nécessairement contractuelle et ne se substitue pas à la révision triennale. Une mauvaise rédaction peut avoir pour conséquence de voir ladite clause réputée non écrite partiellement ou intégralement avec pour conséquence potentielle le retour au loyer d'origine ou au dernier loyer révisé avec remboursement des sommes indûment perçues.



6 - CESSIION

Changement de locataire non anticipé par le bailleur. Pourra donner lieu à majoration de la valeur locative de renouvellement. La cession du bail seul peut être interdite pas celle du fonds de commerce.



7 - SOUS-LOCATION

Lorsque la sous location est permise, il est important pour le bailleur d'insérer une clause d'indivisibilité afin de se prémunir de toute réclamation éventuelle de la part des sous locataires. Pourra donner lieu à majoration de la valeur locative de renouvellement.



8 - ACCESSION

Les travaux ayant pour effet de modifier ou d'améliorer les caractéristiques des locaux peuvent constituer un motif de déplaçonnement lors du 1^{er} ou 2nd renouvellement selon le cas. Si accession du bailleur, attention aux effets de bord avec les clauses des travaux réglementaires et de nivellement. Elle pourra donner lieu à abattement sur la valeur locative de renouvellement.



9 - NIVELLEMENT

Clause faisant souvent l'objet d'une rédaction mêlant la clause d'accession. Dans ce cas, une mauvaise rédaction de la clause pourra entrainer une accession des travaux ne jouant qu'en fin de jouissance même s'il était prévu une accession en fin de bail.



10 - LOYER DE RENOUVELLEMENT

Permet de déroger au plafonnement et au lissage du loyer de renouvellement, nécessite de bien définir les modalités de calcul.



11-15 - IMPÔTS ET CHARGES

En cas de dérogation au droit commun, la clause doit être explicite et limitative. Donnera lieu à abattement sur la valeur locative de renouvellement en l'absence de clause concernant le loyer de renouvellement. Les charges de l'art. 606 du C.Civ et les frais de gestion locative ne peuvent plus être refacturés depuis la loi Pinel.

Bail commercial, le jeu des clauses

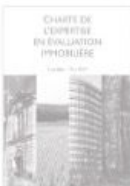
(Fini de jouer !)

Clause	Objet de la clause	Droit commun	Rédactions rencontrées	Observations et points de vigilance
Durée	Fixe la durée du bail.	3, 6, 9 ans	Durée étendue ou période de fermeté	La durée peut constituer un motif de déplaçonnement du loyer au renouvellement en cas de durée contractuelle supérieure à 9 ans ou de durée effective de plus de 12 ans.
Désignation	Fixe la consistance des locaux à la prise à bail	-	Désignation succincte au motif que le preneur est supposé connaître les locaux.	Une description trop vague pourra entraîner des contentieux en cas de travaux du preneur. Une modification de l'assiette du bail par avenant pourra constituer un motif de déplaçonnement du loyer au renouvellement du bail
Destination	Fixe les activités que le preneur peut exercer dans les locaux.	-	Tous commerces, absence de clause.	L'absence de clause présente un risque d'interprétation de l'intention des parties soit dans le sens d'une mono-activité, soit dans le sens d'un bail tous commerces. Une clause particulièrement limitative ou permissive pourra donner lieu à correctifs sur la valeur locative de renouvellement.
Loyer	Fixe le montant du loyer	-	Franchises et/ou paliers de loyer.	Une mauvaise rédaction pourra avoir des conséquences sur les indexations, révision ou sur le loyer plafond. Une modification en cours de bail pourra constituer un motif de déplaçonnement du loyer au renouvellement du bail.
Révision et indexation	Fixe l'évolution du loyer en cours de bail.	Révision triennale (ILC ou ILAT selon la nature de l'activité)	Indexation annuelle automatique suivant l'ICC, l'ILC ou l'ILAT (clause d'échelle mobile).	Si la révision triennale est d'ordre public, l'indexation est nécessairement contractuelle et ne se substitue pas à la révision triennale. Une mauvaise rédaction peut avoir pour conséquence de voir ladite clause réputée non écrite partiellement ou intégralement avec pour conséquence potentielle le retour au loyer d'origine ou au dernier loyer révisé avec remboursement des sommes indûment perçues.
Cession	Fixe les possibilités de cession du bail et du fonds de commerce	Cession autorisée.	Interdiction ou autorisation avec conditions et notamment le fait pour le preneur de rester garant solidaire du cessionnaire. Un droit de préférence du bailleur peut également être prévu.	Changement de locataire non anticipée par le bailleur. Pourra donner lieu à majoration de la valeur locative de renouvellement. La cession du bail seul peut être interdite mais la cession du fonds de commerce ne peut pas être interdite.
Sous-location	Fixe les possibilités de sous location du preneur	Interdite.	Libre ou sous conditions (% de surfaces, activités, liens capitalistiques avec le preneur, location gérance, domiciliation...)	Lorsque la sous location est permise, il est important pour le bailleur d'insérer une clause d'indivisibilité afin de se prémunir de toute réclamation éventuelle de la part des sous locataires. Pourra donner lieu à majoration de la valeur locative de renouvellement.
Accession	Fixe le sort de travaux du preneur en matière de propriété.	Accession en fin de bail moyennant indemnité de la part du bailleur.	Accession en fin de bail ou en fin de jouissance sans indemnité.	Les travaux ayant pour effet de modifier ou d'améliorer les caractéristiques des locaux peuvent constituer un motif de déplaçonnement lors du premier ou second renouvellement selon le cas. En cas d'accession du bailleur, attention aux effets de bord avec la clause concernant les travaux réglementaires et la clause de nivellement. Pourra donner lieu à abattement sur la valeur locative de renouvellement.

Bail commercial, le jeu des clauses

(Fini de jouer !)

Clause	Objet de la clause	Droit commun	Rédactions rencontrées	Observations et points de vigilance
Nivellement	Fixe le sort des travaux du preneur	Le bailleur peut exiger la remise en état primitif des locaux.	Remise en état primitif ou accession sans indemnité au profit du bailleur.	Clause faisant souvent l'objet d'une rédaction mêlant la clause d'accession. Dans ce cas, une mauvaise rédaction de la clause pourra entraîner une accession des travaux ne jouant qu'en fin de jouissance même s'il était prévu une accession en fin de bail.
Loyer de renouvellement	Fixe le sort du loyer au moment du renouvellement	Valeur locative (avec ou sans lissage) ou loyer plafond	Fixation à la valeur locative de marché, formules de calculs, valeur plancher et/ou plafond.	Permet de déroger au plafonnement et au lissage du loyer de renouvellement, nécessite de bien définir les modalités de calcul.
Travaux réglementaires	Détermine qui du preneur ou du bailleur aura la charge des travaux de mise en conformité du local.	Le bailleur supporte les travaux de mise en conformité.	Mise à la charge du preneur ou partage des travaux concernant différentes réglementations dont, ERP, incendie, hygiène, sécurité, police, droit du travail...	En cas de dérogation au droit commun, la clause doit être explicite et limitative. Donnera lieu à abattement sur la valeur locative de renouvellement en l'absence de clause concernant le loyer de renouvellement.
Impôt foncier	Détermine qui du preneur ou du bailleur en a la charge.	A la charge du bailleur	A la charge du preneur ou partage.	En cas de dérogation au droit commun, la clause doit être explicite et limitative. Donnera lieu à abattement sur la valeur locative de renouvellement l'absence de clause concernant le loyer de renouvellement.
Art. 606 du C.Civ	Détermine qui du preneur ou du bailleur en a la charge.	A la charge du bailleur	A la charge du preneur ou partage.	Depuis la loi Pinel, il n'est plus possible de faire supporter au preneur cette charge.
Assurance immeuble	Détermine qui du preneur ou du bailleur en a la charge.	A la charge du bailleur	A la charge du preneur ou partage.	La clause doit être explicite et limitative. Donnera lieu à abattement sur la valeur locative de renouvellement en l'absence de clause concernant le loyer de renouvellement.
Gestion locative	Détermine qui du preneur ou du bailleur en a la charge.	A la charge du bailleur	A la charge du preneur ou partage.	Depuis la loi Pinel, il n'est plus possible de faire supporter au preneur cette charge.



ROBINE & ASSOCIÉS

Experts immobiliers

Expertise . Conseil . Stratégies immobilières .



01 45 48 32 00



robine@robine-associes.com



www.robine-associes.com



Suivez notre actualité sur [LinkedIn](#)