



FICHE : Le bail commercial

Le statut des baux commerciaux résulte du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953. Les dispositions légales fixent les conditions pour bénéficier des avantages de ce statut mais la liberté contractuelle permet de rédiger des clauses qui avantagent l'une ou l'autre des parties.

1- LA SIGNATURE DU BAIL

Même si l'existence d'un bail écrit n'est pas obligatoire, il est cependant vivement conseillé.

2- LA DUREE DU BAIL

Le bail commercial doit être conclu pour une durée minimale de neuf ans (art L. 145-4 du code de commerce).

Le locataire et le propriétaire peuvent prévoir une durée supérieure, mais il leur est interdit de stipuler une durée inférieure à neuf ans.

Toutefois, une exception est admise pour les baux dits « de courte durée ». Dans ce cas, le bail ne peut être conclu pour plus de deux ans. Si le bail de courte durée est renouvelé ou si le locataire reste dans les lieux au-delà de l'échéance initiale de 2 ans, le contrat devient automatiquement un bail commercial bénéficiant du statut fixé par le décret du 30 septembre 1953.

3- LA RESILIATION DU BAIL

Le locataire peut, sauf clause contraire, résilier le bail à l'expiration d'une période de trois ans. Il doit avertir le bailleur en général 6 mois à l'avance par acte d'huissier. Il n'a droit dans ce cas à aucune indemnité. Il peut d'autre part résilier le bail à tout moment en cas de retraite ou d'invalidité.

Le bailleur a la même faculté dans les mêmes conditions de forme et de délai s'il désire construire, reconstruire l'immeuble existant, le surélever ou exécute des travaux de restauration immobilière.

4- LA CESSION DU BAIL

En cas de cession du bail avec le fonds de commerce, le bailleur ne peut interdire la cession du bail à l'acquéreur du fonds de commerce exploité.

En cas de cession du bail sans le fonds de commerce, la cession est libre, sauf s'il existe une clause prévoyant l'interdiction de céder le bail seul (cette clause ne n'est pas mise en œuvre dans le cas du locataire qui demande à bénéficier de ses droits à la retraite.)