



Achat murs de commerce avec contrat de location au lieu d'un bail

Par **yvan78**, le **10/01/2011** à **14:02**

Bonjourrrnrj'examine actuellement d'achat de murs d'un commerce en activité.rnrnIl se trouve que le commerce en question n'a pas de bail commercial avec le propriétaire actuel mais un Contrat de location de locaux vacants non meublés(loi 89-462), comme pour un appartement !rnrnCela ne me paraît pas normal, alors quels sont les éventuels risques auxquels je m'expose si j'achète ces murs ?rnrnmerci

Par **chaber**, le **10/01/2011** à **14:24**

BonjourrrnrUn bail commercial protège le locataire contre une éviction sans être dédommagé de son fonds de commerce, sauf en cas d'incendierrrnLes avantages pour le propriétaire:rn- les loyers sont supérieurs aux loyers classiquesrn- les charges de copropriété, impôt foncier peuvent être prévus à la charge du locatairernrnRien n'impose aux parties d'avoir un bail écrit. Ce contrat peut être simplement verbal. En pratique, il est néanmoins recommandé de rédiger un document afin d'être en mesure de prouver l'existence et le contenu du contrat. En cas de vente de l'immeuble dans lequel se trouve le local, un bail écrit permet au locataire de demeurer dans les lieux pendant toute la durée du contrat. Ce contrat n'est pas affecté par le changement de propriétaire. A l'inverse, en l'absence de bail écrit, le nouveau propriétaire peut expulser le locataire sans avoir à lui verser de dommages et intérêts.rnrnAttention : pour bénéficier de cette sécurité, le bail doit avoir été rédigé par un notaire sous la forme authentique ou par les parties elles-mêmes, à condition qu'il ait été enregistré à la recette des impôts.rnrnLES CLAUSES A NEGOCIERrrnLes parties disposent d'une grande liberté pour négocier et rédiger leur contrat de bail. Elles ont intérêt à insérer certaines clauses relatives à

la durée du bail et à la répartition des charges et travaux, notamment.

La durée

Un bail commercial est conclu pour une durée minimale de neuf ans (exception faite des baux de courte durée). Les parties peuvent, si elles le souhaitent, prévoir une durée supérieure. Mais le locataire doit être conscient des conséquences de ce choix : un bail d'une durée supérieure à neuf ans ne bénéficie plus de la règle dite du "plafonnement" du loyer. Le propriétaire peut donc librement fixer le montant du loyer.

La répartition des charges et des travaux

Aucune disposition n'est prévue dans le Code de commerce pour déterminer la répartition des charges entre le bailleur et le preneur. Il appartient donc aux parties de préciser cette répartition dans le contrat de bail. C'est une précaution fondamentale pour prévoir l'étendue des engagements de chacune des parties et pour éviter un éventuel contentieux.

Plusieurs types de clauses peuvent être utilisés. Les plus courantes reposent sur le droit commun de la location selon lequel le bailleur s'acquitte des grosses réparations et des charges afférentes au droit de propriété (taxe foncière, assurance des murs). Le locataire est, quant à lui, tenu d'assurer le paiement des petites réparations, des dépenses de consommation courante (eau, gaz, électricité) et celles nécessaires à l'exploitation de son commerce.

Certains bailleurs proposent des clauses qui leur sont très favorables et qui ont pour effet de transférer l'essentiel des charges au preneur, quelle que soit leur nature.

Tout locataire voulant installer une activité commerciale ou artisanale doit avoir une autorisation d'acceptation écrite du propriétaire qui peut très bien refuser (refus interdit pour un auto-entrepreneur)