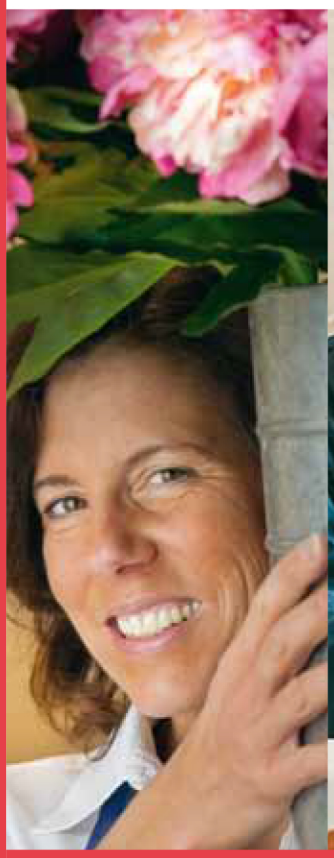


COMMERÇANT ET PROFESSIONNEL

LE GUIDE DU LOCATAIRE

3F

Groupe ActionLogement

PROFESSIONNELS,

CE GUIDE VOUS AIDERA DANS TOUTES VOS DÉMARCHES !

SIGNER LE BAIL

Anna, fleuriste,
a signé son bail il y a 3 ans.
La rédaction des statuts fut indispensable à la réalisation de son projet.

▸ Lire pages 4 à 9

VALORISER SON ACTIVITÉ

Hassan, boucher,
a refait toute sa devanture.
Cela devenait nécessaire.

▸ Lire pages 10 à 13

LOYER ET CHARGES

Sophie, fromagère,
a souhaité que son loyer soit prélevé pour faciliter sa comptabilité.

▸ Lire pages 14 à 17

PROPRIÉTÉ COMMERCIALE

Marc, artisan boulanger,
a renouvelé son bail.
Son activité est en progression constante.

▸ Lire pages 18 à 21

RÉSILIER SON BAIL

Michel, quincailler,
doit résilier son bail.
Il sait qu'il faut suivre certaines conditions.

▸ Lire pages 22 à 24

Et pour en savoir encore plus :

▸ Comprendre le vocabulaire locatif – p. 25
▸ Les questions des locataires les plus fréquentes et leurs réponses – p. 26-27

BIENVENUE !

Vous venez de signer votre bail ou bien vous êtes déjà titulaire d'un contrat de ce type avec 3F. C'est l'un des outils fondamentaux de votre exploitation qui formalise le lien juridique entre vous et 3F.

Ce guide du locataire professionnel expose l'essentiel de ce que vous devez connaître pour trouver rapidement réponse à vos interrogations. Transparence de l'information et mise à disposition de conseils pratiques ont guidé notre travail.

Immobilière 3F et ses filiales sont propriétaires-bailleurs en France de plus de 1 800 locaux professionnels. Situés au pied de ses immeubles d'habitation, ou dans des bâtiments indépendants, 3F joue la diversité et la proximité.

Notre volonté est d'accompagner le commerce de proximité dans ses différentes formes car il est un élément nécessaire de la vie quotidienne.

SIGNER LE BAIL

LE B.A.-BA DU BAIL

Vous venez de signer un bail et les clés de votre local vous ont été remises. Ceci marque pour vous le top départ d'une série de démarches à effectuer.

À vous de jouer !

- **assurer le local** concomitamment à la signature du bail et nous adresser une attestation d'assurance ;
- **vous raccorder à un réseau électrique** en contactant EDF ou un autre fournisseur d'énergie ;
- **vous raccorder à un réseau téléphonique.** De nombreux nouveaux opérateurs vous proposent des offres de dégroupage très intéressantes pour les petites entreprises. Veillez cependant à bien lire les conditions générales de vente (appels vers les portables, les numéros fixes) avant de vous engager ;
- **effectuer les travaux** d'aménagement et d'agencement de votre local ;
- **déposer toutes les demandes administratives** (enseignes, service d'hygiène, de police...).

Dans les prochains jours, vous recevrez un exemplaire de ce bail enregistré auprès des services du Trésor public.

Votre dépôt de garantie

Lors de la signature du bail, vous nous avez versé un dépôt de garantie correspondant à un ou deux termes de loyer hors charges, hors taxes – selon que vous soyez à terme à échoir ou à terme échu – que nous avons encaissé.
Il sera réévalué à chaque augmentation de loyer pour que nous ayons toujours en caisse une somme correspondant au nombre de termes de loyer convenus, hors charges et hors taxes.
Cette somme vous sera restituée lors de la résiliation de votre bail ou de la cession de votre fonds de commerce sous réserve, bien évidemment, des sommes dues.

Frais

→ Tous les diagnostics, frais, droits et honoraires de rédaction du bail sont mis à la charge exclusive du preneur y compris lors des avenants et des renouvellements.

LE BAIL COMMERCIAL

Le bail est un élément majeur du patrimoine de votre société. Il vous confère des droits mais également des devoirs. Pour connaître toutes ses implications, voici un panorama complet.

Le locataire doit être un commerçant ou une entreprise, immatriculé régulièrement (ou en cours d'immatriculation). En principe, le bail commercial ne s'applique donc pas aux professions libérales qui bénéficient d'un bail dit "professionnel". La société peut prendre les formes de SA, SARL, SNC, EURL, SAS... Le représentant légal peut être le gérant, le président, les cogérants. La caution personnelle du gérant est prévue au bail. Ainsi, quel que soit le statut de votre société, le gérant est responsable du paiement des loyers, des charges et des clauses du bail.

Commerçant et entreprise

L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) est obligatoire.

Artisan

L'inscription au Répertoire des Métiers (RM) est obligatoire.

Société en formation

Si votre société est en cours de création lors de la signature du bail :

- **avec vos statuts enregistrés et votre bail,** votre société pourra être immatriculée au RCS ou, si vous êtes artisan, vous pourrez être immatriculé au RM ;
- **vous devrez nous communiquer,** dès que vous en aurez connaissance, votre numéro d'inscription au RCS ou au RM, en nous fournissant un extrait Kbis (entreprise), un extrait K (personne physique), extrait d'inscription pour le RM.

EN SAVOIR + LE KBIS

Véritable carte d'identité des entreprises, le Kbis est le seul document officiel et légal attestant de l'existence juridique d'une entreprise commerciale. Ce document est généralement demandé lors d'une candidature à un appel d'offre public, d'une ouverture de compte auprès d'une banque, d'achats de matériels professionnels auprès des distributeurs. Dans la plupart des cas, le Kbis demandé doit dater de moins de 3 mois. Vous pouvez obtenir un extrait Kbis auprès du greffe du tribunal de commerce ou sur www.infogreffe.fr.

Être inscrit au RCS

→ Le droit au renouvellement ne s'applique qu'au locataire inscrit au RCS ou au Registre des métiers.

→ Régime matrimonial et cotitularité : les époux séparés de biens, lorsqu'ils sont cotitulaires de bail, doivent être immatriculés tous les deux au RCS pour bénéficier du statut. Il en est de même en cas de pluralité de locataires.

→ Pour les époux communs en biens ou les héritiers indivis : seul l'exploitant du fonds situé dans les lieux loués doit être inscrit au RCS.

Vos statuts changent, informez-nous !

Certaines évolutions de votre société, même si elles n'ont pas d'incidences directes sur la poursuite du bail, doivent être portées à notre connaissance. Il s'agit :

- **de la vente de parts sociales** non assimilables à une cession ;
- **du changement de gérant.** Dans ce cas, merci de nous transmettre le procès-verbal de l'assemblée générale et veillez à changer, le cas échéant, la caution ;
- **du changement de nom de la société.** Dans ce cas, merci de nous transmettre le procès-verbal de l'assemblée générale et un extrait Kbis.

Nature des lieux loués

- **Désignation :** derrière ce terme se cachent toutes les informations qui vont permettre de qualifier votre local et ses spécificités. La désignation comporte trois éléments :
  - **les locaux :** le local principal et ses accessoires ;
  - **la surface :** c'est la surface totale, tous niveaux confondus : rez-de-chaussée, sous-sol, mezzanine, réserves ;
  - **la localisation** dans l'immeuble.

- **Destination :** il s'agit de définir la catégorie de local selon son affectation : boutique, bureaux, local associatif, local professionnel, etc.
  L'activité exercée doit être conforme aux statuts et à la déclaration au RCS ou au RM. Vous ne pouvez donc pas exercer une autre activité que celle prévue au bail, sous peine de voir résilier votre bail.

Durée

3, 6, 9... trois chiffres qui sont indissociables du bail commercial, dont la durée ne peut être inférieure à 9 ans.

EN SAVOIR + LA CAUTION PERSONNELLE

Une personne physique peut se porter caution personnelle sur ses biens propres pour les dettes que pourrait contracter la société locataire à notre égard. C'est en général le gérant de la société. La caution n'est prise que dans la limite des sommes dues en vertu du bail et pendant la durée du bail.

FOCUS SUR

Le bail professionnel

Si le bail commercial s'adresse aussi bien aux entreprises qu'aux commerçants et artisans, le bail professionnel, pour sa part, s'applique exclusivement :

- **aux professions libérales réglementées** (avocats, médecins, architectes, masseurs-kinésithérapeutes...),
- **aux autres professions libérales** (ostéopathe, traducteur, économiste de la construction...).

La durée du bail professionnel est au minimum de 6 ans. Il bénéficie d'une reconduction tacite – sauf dénonciation par le preneur ou le bailleur – 6 mois avant l'expiration. Si le bailleur donne congé au locataire, ce dernier ne peut prétendre à aucune indemnité d'éviction.
Le locataire a la faculté de donner congé à tout moment, sous condition de respecter un délai de prévenance de 6 mois. Le local ne peut être en principe sous-loué ou cédé.

Le bail civil

Il est utilisé lorsque les conditions d'application des statuts du bail commercial et du bail professionnel ne sont pas réunies. Les personnes visées sont les associations, les collectivités territoriales, organismes institutionnels (ex. : CAF, Pôle emploi), ateliers d'artiste...
Le droit commun sera ici appliqué.

VOS ENGAGEMENTS

En signant votre bail, vous vous engagez à suivre un certain nombre de règles relatives à la gestion de votre activité quotidienne, à l'hygiène ou encore au respect des personnes qui vous entourent.

Obligation d'exercer

Le local que vous louez doit être ouvert. D'autre part, vous êtes tenu de respecter l'activité qui est prévue dans votre bail.

Absence d'exclusivité

Concurrence oblige, un autre commerçant, situé dans le même ensemble immobilier appartenant à 3F, peut exercer une activité similaire.

Troubles du voisinage et nuisances

Pour le confort de tous, vous vous engagez à respecter la tranquillité de vos voisins, tout comme eux s'engagent à respecter la vôtre.
Vous veillez également, dans le cadre de l'exercice de votre activité, à limiter les nuisances, notamment sonores. En cas de problème de voisinage, n'hésitez pas à demander notre médiation. De simples échanges permettent bien souvent de résoudre rapidement des difficultés.

Ordures ménagères et déchets

Vous êtes responsable de la gestion de vos ordures ménagères et de vos déchets.

- **Ordures ménagères (papier, emballages, verre…)**
  Vous devez vous procurer un conteneur auprès des services municipaux. Il doit être stocké dans votre local. Attention, la sortie et l'entrée de votre conteneur sont régies par le Code municipal. En cas de non-respect, vous vous exposez à des amendes.
- **Déchets (fluides, produits chimiques…)**
  Vous devez souscrire un contrat auprès d'une société spécialisée.

Extension sur la voie publique

Vous souhaitez vous rapprocher des consommateurs en créant une signalétique de votre commerce sur la voie publique (trottoir, passages…) ? Rien de plus normal. Cependant, afin d'éviter tout désagrément, vous devez obtenir les autorisations préalables de la ville et de votre bailleur avant toute installation d'étalages, de marchandises, de matériel, de tables ou encore de chaises. Vous devez suivre la même démarche pour la pose de panneaux publicitaires ou signalétiques.

Entretien des abords

Vous êtes responsable de l'entretien des abords de votre local (trottoir, placette, passage…).
Vous pouvez gérer vous-même cet entretien ou le confier à une société spécialisée.

Dératisation – Désinsectisation

Pour être efficace, la lutte contre les parasites nuisibles (rats, mulots, blattes, puces…) demande un traitement préventif et surtout régulier.
Nous vous recommandons vivement de souscrire un contrat auprès d'une société qui prendra en charge la dératisation et la désinsectisation de votre local. Les prestations réalisées sont à votre charge.

Livraisons

Si les livraisons sont essentielles pour la bonne marche de votre activité, elles doivent s'organiser pour limiter au maximum les nuisances.
Les livraisons s'effectuent :

- **aux heures d'ouverture du magasin ;**
- **en respectant les prescriptions de la ville (stationnement, horaires) ;**
- **moteur éteint pour les camions.**

Si vous ne possédez pas de place de livraison dédiée et que votre activité le requiert, vous pouvez effectuer une demande auprès de votre mairie.

ABONNEMENTS & ASSURANCES

Pour favoriser un démarrage rapide de votre activité

Vous pouvez souscrire dès à présent une série d'abonnements :

- à l'électricité (EDF ou un autre opérateur d'énergie) ;
- au gaz ;
- à un réseau d'eau sanitaire ;
- à un opérateur téléphonique...

D'autre part, dès la remise des clés, vous devez obligatoirement souscrire une assurance multirisque pour votre local, les aménagements que vous réalisez, la marchandise que vous entreposez, ainsi qu'une assurance responsabilité civile qui vous couvre contre le recours éventuel de tiers.

Les risques à couvrir sont :

- l'incendie ;
- le dégât des eaux ;
- les explosions ;
- le bris de glace ;
- le vol ;
- la tentative d'effraction.

Bien qu'elle soit facultative, nous vous conseillons de souscrire une assurance perte d'exploitation qui vous permettra d'être indemnisé en cas d'interruption d'activité due à un sinistre, et ce quelles que soient les responsabilités engagées.

La note de couverture

→ Votre assureur ne pourra probablement pas se rendre immédiatement sur place pour estimer le montant de votre prime d'assurance. Cependant, il peut vous délivrer dans les plus brefs délais une note de couverture qui vous assurera sur le champ, en attendant une estimation précise des biens à assurer.

EN SAVOIR + OBTENIR L'ÉLECTRICITÉ

Conséquence de la dérégulation du marché de l'énergie, EDF n'a plus le monopole de la distribution de l'électricité. Vous pouvez ainsi faire jouer la concurrence auprès de nombreuses sociétés. Attention cependant aux délais de raccordement et aux nouvelles facturations. Les rendez-vous fixés peuvent dépasser les 5 jours, et, si vous êtes absent lors de la venue du technicien, le déplacement vous sera automatiquement facturé.

VALORISER SON ACTIVITÉ

INSTALLER UNE ENSEIGNE OU MODIFIER LA DEVANTURE

Installer une enseigne pour signaler votre activité, protéger votre local grâce à un rideau métallique... sont autant d'actions nécessaires à tout nouvel emménagement.
Cependant, avant d'initier des travaux, vous devez impérativement obtenir :

- **une autorisation de notre part** (en nous faisant parvenir une demande par écrit accompagnée d'un schéma technique de votre projet),
- **une autorisation de la ville** (en vous adressant au service concerné, le plus souvent, le service de l'urbanisme).

Modifier votre devanture

Avant tout démarrage de travaux, vous devez déposer une Déclaration de Travaux Exemptés de Permis de Construire (DTEPC) auprès du service de l'urbanisme de votre ville. Attention, le délai de réponse peut être assez important. Comptez en moyenne entre 2 et 4 mois.

Une nouvelle devanture est un investissement important. C'est pourquoi nous vous recommandons :

- **de consulter différentes entreprises** en ayant préalablement vérifié la qualité de leurs prestations auprès d'anciens clients par exemple ;
- **d'obtenir une garantie précise** auprès du fabricant ;
- **d'intégrer votre nouvelle devanture** dans votre police d'assurance (en faisant notamment estimer précisément la surface vitrée).

Pour réussir votre implantation

N'hésitez pas à rencontrer le service économique de votre commune. Vous pourrez ainsi obtenir des conseils et peut-être des aides. Certaines communes proposent par exemple des insertions publicitaires à conditions privilégiées dans leurs publications municipales. C'est pour vous un excellent moyen de vous faire connaître.

LES TRAVAUX

Les travaux sont un facteur clé du maintien de l'attractivité d'un local. Pour nous, ils permettent de proposer un bien de qualité, conforme aux différentes législations. Pour vous, ils sont un **moyen de valoriser votre offre** et de **développer votre activité commerciale**. La répartition de leur coût est définie par la réglementation en vigueur et le bail.

Ce que dit la loi

Nous sommes tenus de vous délivrer des locaux conformes à l'usage prévu dans le bail. De votre côté, vous devez supporter les réparations afin d'assurer le bon entretien et le fonctionnement du local.

Ce que prévoit votre bail

Le bail prévoit une liste exhaustive de réparations importantes qui demeurent à notre charge comme par exemple les travaux touchant le gros œuvre (murs, couvertures).
Les travaux d'agencement et d'aménagement (cloisons, vitrines, sanitaires) restent à votre charge.
Sont considérés comme entrant dans cette catégorie les travaux touchant :

- **la façade commerciale** (éclairage, enseigne, vitrine et porte-vitrine, allège ou remplissage divers, rideau métallique, serrurerie) ;
- **le cloisonnement intérieur,** y compris portes, vitres et serrurerie ;
- **les appareils sanitaires** (lavabo, wc, sanibroyeur, évier, robinetterie) ;
- **les peintures et revêtements** sols, murs et plafonds ;
- **les réseaux d'électricité** (câblage, prises, interrupteurs, points lumineux) et de plomberie intérieure (après compteur) ;
- **les appareils de production de chauffage et d'eau chaude individuelle** (chaudière, ballon d'eau chaude sanitaire, sous-station de production du secondaire) ;
- **la VMC, les moteurs ou tourelles d'extraction, les conduits de ventilation** liés à une activité professionnelle particulière (restauration, laverie, ateliers...).

EN SAVOIR + LE RÉSEAU ÉLECTRIQUE

L'opérateur d'électricité (EDF) est tenu de vous fournir de l'énergie. Mais sa responsabilité s'arrête à votre compteur électrique. Au-delà, c'est votre responsabilité qui est engagée. Nous vous recommandons de faire appel à des spécialistes qui engagent à leur tour leur responsabilité dans le bon fonctionnement de votre réseau électrique et vous éviteront surtout des déboires en cas de problème.
À titre d'exemple, la pose de câbles électriques non conformes peut provoquer des incendies.

Réaliser des travaux lors de votre entrée

Vous venez de louer un local et vous souhaitez effectuer des travaux d'aménagement ou d'agencement. Vous devez suivre la procédure suivante :

- **votre projet concerne la façade commerciale**
  Vous devez nous faire parvenir une demande d'autorisation précisant la nature et le plan des travaux souhaités.
- **votre projet concerne la structure du bâtiment**
  Si, pour des raisons exceptionnelles, votre projet porte atteinte à la structure du bâtiment, vous devez confier l'étude de faisabilité et la réalisation des travaux à un bureau d'étude avec avis favorable (préalable et définitif) d'un bureau de contrôle.
- **votre projet concerne les parties communes**
  Vous devez obtenir préalablement un accord écrit de notre part ainsi que celui de la copropriété si elle existe.

Sécurité & hygiène

En matière de sécurité incendie, les commerces sont classés le plus souvent en "Établissement recevant du public" de 5e catégorie (soit réception de moins de 300 personnes). Aussi, vous aurez à vous conformer aux prescriptions ERP correspondant à la catégorie de votre local. Concernant l'amiante, un **Diagnostic Technique Amiante (DTA)** a été établi pour chaque local. Il est remis à chaque locataire. Lorsque vous engagez des travaux, ce DTA doit être présenté à l'entreprise chargée des travaux. Vous devez en outre vous conformer aux réglementations et recommandations spécifiques à votre activité.

Diagnostics

Si la réglementation en vigueur ou celle à venir l'exige, tous les diagnostics nécessaires (diagnostic amiante, l'état des risques naturels et technologiques, diagnostic de performance énergétique) sont annexés au bail.

Permettre l'accès pour la réalisation de travaux

→ La réalisation de travaux de gros œuvre ou des réparations indispensables (canalisation, plafond) peuvent nous contraindre à intervenir dans votre local. Dans ce cas, vous devrez nous permettre un accès. Nous veillerons bien évidemment à ce que ces interventions perturbent le moins possible votre activité. Lorsque vous réalisez des travaux d'agencement touchant aux services communs de l'immeuble, prévoyez d'en permettre l'accès, en cas de problèmes (trappes de visite, coffrage démontable, panneaux amovibles).

LOYER ET CHARGES

LA VALEUR LOCATIVE

Le montant du loyer est calculé **sur la base de la valeur locative de votre local**. Elle dépend aussi bien de qualités intrinsèques que de facteurs environnementaux.

Cinq éléments fondent la valeur locative :

- **les caractéristiques du local (surface, état) ;**
- **le type d'activité exercée ;**
- **les facteurs locaux de commercialité ;**
- **les prix couramment pratiqués dans le voisinage ;**
- **les clauses particulières du bail.**

Le montant du loyer qui vous est proposé peut être supérieur à celui du marché si nous vous proposons en contrepartie des avantages particuliers comme l'absence de pas-de-porte, la possibilité de domicilier des entreprises ou encore de sous-louer votre local.

Les facteurs locaux de commercialité

Ce sont tous les éléments qui interfèrent dans la zone de chalandise de votre local et qui impactent directement le résultat de votre activité. Il peut s'agir par exemple :

- **de la population environnante** et des catégories socioprofessionnelles représentées ;
- **du réseau des transports publics** (métro, ligne de bus...) ;
- **de dessertes et de stationnements ;**
- **de la réglementation locale** (zone piétonne...).

RÉVISION DU LOYER

Selon votre bail, le montant du loyer est **révisé chaque année ou tous les trois ans**, à la date anniversaire de sa prise d'effet.

La révision triennale

L'évolution du montant de votre loyer est indexée sur l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Insee et consultable sur le site **www.insee.fr** (rubrique "Grands indicateurs").

Déplafonnement du loyer

Si la modification des facteurs locaux de commercialité a entraîné une **variation de plus de 10 % de la valeur locative**, le loyer n'est plus actualisé en fonction du nouvel indice Insee mais fixé sur la base de la nouvelle valeur locative.

Clause d'échelle mobile

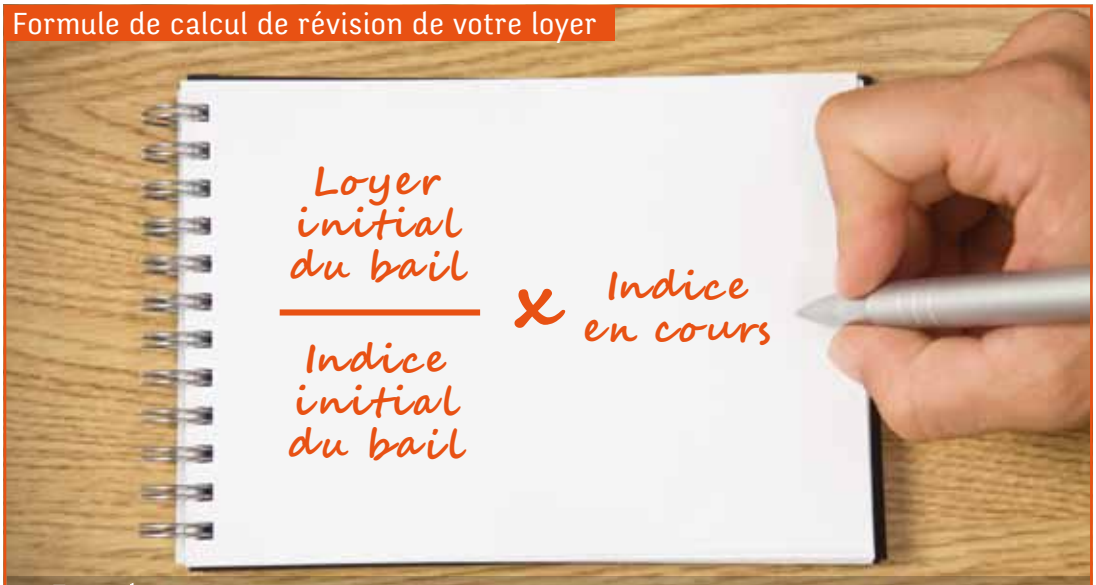
Dans le cas où votre bail prévoit une **clause d'indexation ou d'échelle mobile** par dérogation à la révision triennale, la révision de votre loyer s'effectue chaque année à la date anniversaire de la date d'effet de votre bail. Les modalités de calcul sont identiques à celles appliquées pour la révision triennale.

Loyer d'un bail renouvelé

Le montant de votre loyer est calculé comme un loyer révisé selon l'**indice Insee** du coût de la construction. Cependant, il peut être déplafonné dans certains cas :

- **modification notable d'un facteur ou plus de la valeur locative ;**
- **bail de plus de 12 ans ;**
- **bail portant sur un local à usage exclusif de bureaux.**

Formule de calcul de révision de votre loyer



→ **Exemple :** vous avez signé votre bail au 1er janvier 2010. Votre loyer initial était de 10 000 euros avec un indice Insee de 1498. Au 1er trimestre 2011, votre loyer a été révisé. L'indice de l'Insee pris en compte était de 1 517. Le montant de votre loyer révisé est donc de : (10 000 ÷ 1 498) x 1 517 soit 10 126.84 euros.

FACTURATION ET RÉGLEMENTS

Le règlement de votre loyer s'effectue aux trimestres d'usage, c'est-à-dire le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre. Il peut être à payer :

- **à terme à échoir (au début des trimestres d'usage)** ex. : au 1er janvier pour la période du 1er janvier au 31 mars ;
- **à terme échu (à la fin des trimestres d'usage)** ex. : au 31 mars pour la période du 1er janvier au 31 mars.

Conditions de règlement

Votre règlement doit être effectué **dans les 7 jours suivant la réception de l'avis d'échéance.** Si vous le souhaitez, vous pouvez opter pour le prélèvement automatique. Dans ce cas, le montant de votre loyer sera prélevé automatiquement sur le compte de votre société le 7 du mois suivant l'échéance.

Vous pouvez également régler par chèque bancaire ou mandat et nous adresser votre règlement **par courrier, accompagné du TAC (Talon d'Accompagnement de Chèque)** afin que ce règlement soit correctement imputé sur votre compte. Faute d'un règlement avant le 7 du mois, une relance vous sera automatiquement adressée.

Si un commandement de payer vous est délivré, vous devez impérativement effectuer votre règlement dans un délai maximum d'un mois faute de quoi, vous risquez de perdre tout droit à la propriété commerciale.

LES CHARGES RÉCUPÉRABLES

La nature et la répartition des charges

Le Code du commerce ne contient pas de dispositions relatives aux charges récupérables et à leur mode de répartition entre le preneur et le bailleur. C'est le bail qui détermine la nature et la répartition des charges récupérables auprès du locataire. Il s'agit :

- **des taxes locatives,** c'est-à-dire la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), de balayage, de voirie, d'assainissement d'égout et de police ;
- **de l'impôt foncier,** bien que non récupérable dans le cadre d'un bail d'habitation, ce dernier est récupérable dans le cas du bail commercial, s'il est stipulé dans celui-ci ;
- **de la quote-part des charges** relatives aux services communs si le local se situe dans une copropriété ;
- **de la taxe annuelle sur les bureaux** pour les locaux de plus de 100 m² ;
- **de la taxe annuelle sur les commerces** pour les locaux faisant partie d'un ensemble de plus de 2 500 m² ;
- **du chauffage** collectif et du conditionnement d'air ;
- **de la consommation** d'eau froide et d'eau chaude ;
- **de l'entretien ;**
- **des réparations locatives ;**
- **du balayage des abords.**

Facturation et régularisation des charges

Les charges font l'objet d'un acompte appelé provision, facturé selon la même échéance que celle du loyer (soit trimestriellement, soit mensuellement). Comme nous sommes tenus de vous facturer les charges au coût réel, elles font l'objet d'une régularisation annuelle. Ainsi, chaque année, le décompte des charges de l'année précédente est établi et comparé aux acomptes appelés.

- **Si les charges réelles sont supérieures aux acomptes appelés, nous procéderons à un complément de facturation ;**
- **Si les charges réelles s'avèrent inférieures aux acomptes appelés, nous vous rembourserons la différence.**

PROPRIÉTÉ COMMERCIALE

RENOUVELER VOTRE BAIL

Au terme des 9 années de votre bail, vous pouvez en demander le renouvellement.
Nous avons néanmoins la possibilité de ne pas renouveler votre bail en contrepartie du paiement d'une indemnité dite "d'éviction".

Pour bénéficier du renouvellement, il est nécessaire de remplir les conditions suivantes :

- le titulaire du bail doit être inscrit au **Registre du Commerce et des Sociétés** (RCS) ou, s'il s'agit d'une activité artisanale, au **Registre des Métiers** (RM) ;
- il doit exploiter le fonds de commerce **depuis plus de 3 ans** et pour l'activité prévue au bail ;
- le bail ne doit pas avoir été résilié par voie judiciaire ;
- le titulaire du bail doit respecter les clauses du bail.

Compte tenu des enjeux pour chacune des parties, le renouvellement du bail suit des règles très précises qu'il convient de respecter sous peine de nullité.

Droit du bailleur

Au terme de votre bail, nous pouvons décider de le renouveler ou de ne pas le renouveler.

Renouvellement du bail

Nous vous faisons parvenir une proposition de renouvellement de bail en reprenant les conditions définies dans le bail original sous forme d'acte d'huissier appelé "**congé avec offre de renouvellement**". Seuls les montants du loyer et du dépôt de garantie sont réajustés.
À réception de notre proposition, vous devez nous faire parvenir votre **accord sur le renouvellement de votre bail** sous peine de devoir quitter les lieux à la date de fin du bail. Si vous nous donnez votre accord, vous recevrez un acte de renouvellement qui sera établi sous seing privé.

Non-renouvellement du bail

Bien que vous remplissiez les conditions pour renouveler votre bail, nous pouvons choisir de ne pas renouveler votre bail pour des motifs dont nous vous ferons part. Dans ce cas, vous pouvez prétendre à des indemnités. **Si nous souhaitons ne pas renouveler votre bail,** nous vous informerons de notre décision, **6 mois avant le terme** de votre bail, à travers un document qui vous sera notifié par un huissier.

Droit du preneur

Si vous remplissez les conditions nécessaires, vous pouvez demander le renouvellement de votre bail. Pour cela, vous devez nous faire délivrer votre demande par acte d'huissier dans les 6 mois qui précèdent le terme du bail. Sans réponse de notre part, passé 3 mois, le renouvellement du bail est considéré comme accepté.

Conditions du renouvellement de bail

→ Pour prétendre à un renouvellement de bail, le fonds de commerce doit avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des 3 dernières années précédant le terme du bail. Ainsi, si vous avez changé d'activité dans les 3 années qui précèdent la fin de votre bail, nous sommes en droit de refuser son renouvellement. De fait, vous devrez quitter les lieux à la date de fin du bail sans pouvoir prétendre au moindre dédommagement.

CÉDER VOTRE FONDS DE COMMERCE

Si vous souhaitez céder votre fonds de commerce, vous pouvez :

- mandater un agent immobilier ;
- vous rapprocher de votre syndicat professionnel ;
- passer une annonce dans la presse spécialisée.

Il est important de noter que nous ne sommes pas en mesure de rechercher un repreneur à votre place.

▶ Négocier une reprise pour la même activité

Vous devez prendre contact avec nos services pour nous présenter votre repreneur (appelé "cessionnaire"). Ce dernier devra constituer un dossier afin de recevoir notre agrément.

▶ Négocier une reprise pour une activité différente

Vous devez obtenir notre accord préalable pour le changement d'activité puis pour la nouvelle activité. Celui-ci doit également être agréé par la commune d'implantation. Nous sommes en droit de nous opposer à l'un et/ou à l'autre et de négocier une contrepartie financière sur le prix de cession.

Démarche à suivre lors d'une cession

→ Le repreneur doit constituer un dossier et convenir d'un rendez-vous afin que nous puissions étudier sa candidature. Voici les étapes à suivre :

1. Constitution d'un dossier par le repreneur avec :
- justificatifs de son identité et de son adresse ;
- bilans ou comptes d'exploitation de sa société, statuts et extrait Kbis, ou projet de statut si elle est en cours de constitution ;
- Rib.

2. Contacter le notaire dès l'obtention de notre accord de cession

3. Remplir les conditions de cession :
- être immatriculé au RCS ou au RM ;
- être à jour du règlement de ses loyers et charges ;
- obtenir l'agrément du bailleur ;
- signer un acte notarié* ;
- présenter un état des privilèges et nantissements que vous pourrez vous procurer auprès du greffe du tribunal de commerce. Cette démarche, qui permet d'indiquer la cession aux créanciers inscrits sur le fonds exploité dans les lieux, est effectuée par le notaire.

** Toute autre forme de cession – par exemple par avocat, cabinet comptable, cabinet de conseil ou encore convention entre les parties – n'aura pas de valeur juridique à notre égard. Dans ce cas, nous ne reconnaîtrons pas la cession et nous continuerons à vous réclamer des loyers. Le nouvel occupant sera reconnu sans droit ni titre et pourra faire l'objet d'une expulsion.*

Conséquences d'une cession

Avant de céder votre bail, vous devez être conscient que votre responsabilité est engagée jusqu'au terme de celui-ci. Voici un rappel des principales conséquences de la cession d'un bail :

- **il n'y a pas de nouveau bail.** Le bail du cédant se poursuit jusqu'à son terme ;
- **les conditions du renouvellement sont inchangées** sauf dans le cas de changement d'activité depuis moins de 3 ans au jour du renouvellement ;
- **vous restez garant de votre repreneur** jusqu'à la fin de votre bail de 9 ans ;
- **votre repreneur prend les lieux dans leur état** (commerces, locaux annexes et accessoires), sans possibilité d'avoir recours à nos services pour d'éventuelles interventions.

Cas particuliers

Certaines circonstances modifient les conditions liées à la cession de votre bail.

Départ à la retraite

Si vous avez demandé à faire valoir vos droits à la retraite, vous pouvez céder votre bail pour une activité différente de celle prévue au bail. Vous devez nous faire part de votre intention de cession par acte extrajudiciaire, à travers un document délivré par un huissier, en mentionnant la nouvelle activité et le prix de la cession. Si nous acceptons la cession – la loi nous autorise à nous y opposer – les conditions du bail resteront identiques.

Fusion de sociétés ou apports d'actifs

Vous devez nous en informer et nous faire parvenir un exemplaire du traité d'apport ou de l'acte de fusion. Dans le cas présent, il ne s'agit pas d'une cession de fonds de commerce.

À la découverte de la location-gérance

→ Il s'agit d'un contrat par lequel le propriétaire d'un fonds de commerce concède totalement ou partiellement la location de son fonds à une personne. Pour pouvoir concéder une location-gérance, vous devez avoir été commerçant pendant 7 années et avoir exploité pendant 2 années au moins le fonds mis en location-gérance. En tant que propriétaire, vous êtes responsable, jusqu'à la publication du contrat dans un journal d'annonces légales et pendant les 6 mois qui suivent, des dettes du locataire-gérant et solidaire du paiement de ses impôts directs.

LOCATION-GÉRANCE ET SOUS-LOCATION

La location-gérance, comme la sous-location, sont interdites sans notre accord préalable.

La location-gérance

Si vous souhaitez mettre votre fonds de commerce en location-gérance, vous devez avant tout nous en faire la demande par écrit. Dans le cas d'un accord, vous pourrez alors signer un contrat avec votre locataire-gérant. Une copie du contrat de location, signée par les deux parties, devra nous être adressée. D'autre part, votre locataire-gérant devra nous communiquer son immatriculation auprès du Registre des Commerces des Sociétés (RCS) ou du Répertoire des Métiers (RM) dès qu'il en aura connaissance.

Sous-location et domiciliation

La sous-location totale ou partielle de votre local et la domiciliation de sociétés sont strictement interdites. Elles peuvent entraîner la résiliation du bail.

! Quelle que soit la situation, vous restez notre seul interlocuteur, le seul responsable du paiement du loyer et du respect des clauses du bail.

RÉSILIER SON BAIL

DONNER CONGÉ

Votre bail est conclu pour une durée de 9 ans. Toutefois, vous avez la possibilité de le résilier en fin de chaque période triennale. Vous devez alors nous adresser un avis de congé qui nous sera délivré par un huissier 6 mois avant la date d'échéance.

Pour donner congé, locataire et bailleur doivent respecter certaines conditions et certaines modalités

› **Locataire :** vous ne pouvez donner congé que pour la fin de chaque période triennale, soit au bout de 3, 6 ou 9 ans (sauf cas particuliers) ;

› **Bailleur :** nous ne pouvons vous donner congé qu'au terme du bail, c'est-à-dire au bout de 9 ans (sauf cas exceptionnels).

Exemple

Vous avez signé un bail en décembre 2009, vous ne pourrez donner congé que pour décembre 2012, décembre 2015 ou décembre 2018.
Ainsi, si vous souhaitez quitter votre local en janvier 2014 – soit après le terme de la 1re période triennale – **vous devrez attendre jusqu'à décembre 2015,** période durant laquelle vous serez redevable de l'intégralité des loyers, charges et taxes.

Vous partez à la retraite

Seul un locataire justifiant de l'ouverture de ses droits à la retraite peut donner congé à tout moment. Pour ce faire, il doit nous apporter des justificatifs et nous signifier son congé en respectant un préavis de 6 mois.

Le congé peut être donné par anticipation dans certains cas

› **Locataire :**
– en cas de départ à la retraite ;
– en cas de résiliation anticipée, c'est-à-dire au terme de chaque période triennale.

› **Bailleur :**
Le bailleur peut donner congé au locataire à la fin de chaque période triennale, et ce dans trois cas :
– pour construire ou reconstruire l'immeuble existant ;
– pour le surélever ;
– pour exécuter des travaux dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Exemple

Votre bail prend effet au 1er mai 2011 :
– la première échéance triennale intervient le 1er mai 2014 ;
– la deuxième le 1er mai 2017 ;
– et la fin du bail le 1er mai 2020.

L'avis de congé doit nous parvenir :
– pour la première période triennale, avant le 1er novembre 2013 ;
– pour la deuxième période triennale, avant le 1er novembre 2016 ;
– pour la fin du bail, avant le 1er novembre 2019.

Pendant la durée de votre préavis, nous devrons avoir la possibilité de faire visiter les lieux.

▶ Résiliation pour cas de force majeure

Si vous souhaitez cesser votre activité **pour des raisons graves et importantes** qui mettent en péril votre société, vous devez nous faire part de votre demande par écrit. Une fois notre accord obtenu, pour que la résiliation soit effective, vous devrez :

- **être à jour dans le règlement** de vos loyers et charges ;
- **nous fournir un état des privilèges et nantissements vierges de toute inscription,** c'est-à-dire, ne pas avoir de créanciers inscrits sur votre fonds de commerce (vous pouvez obtenir ces documents auprès du greffe du tribunal de commerce ou sur www.infogreffe.fr) ;
- **respecter un préavis de 6 mois.**

L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Lors de la remise des clés, soit au terme du préavis de congé, **un état des lieux** sera dressé par un représentant de notre société. Le local devra être complètement vide et avoir été nettoyé. Des **travaux de remise en état** pourront être exigés en cas de dégradation des lieux ou d'installations spécifiques liées à l'activité. Nous vous rappelons qu'il est possible de réaliser un **pré-état des lieux** qui vous permettra d'estimer les éventuelles réparations locatives. Tous les **agencements installés** par vos soins dans votre commerce nous restent acquis. Vous ne pouvez exiger aucun dédommagement.

▶ Récupérer votre dépôt de garantie

Votre dépôt de garantie vous sera remboursé dans un délai de 2 mois après la remise des clés et l'état des lieux, déduction faite des éventuelles sommes dues au titre des loyers et des charges ou encore aux travaux de remise en état des lieux non effectués par vos soins.

EN SAVOIR + ABONNÉ ABSENT ?

Pour gagner de l'argent, ou plutôt éviter d'en perdre, pensez à résilier le plus tôt possible vos abonnements à l'électricité, au gaz, au téléphone ou encore vos contrats de maintenance. N'hésitez pas à lire attentivement les clauses de résiliation. Vous découvrirez ainsi les éventuels écueils et vous pourrez négocier en amont les pénalités.

! N'oubliez pas de nous fournir votre nouvelle adresse pour que nous puissions vous adresser le remboursement de votre dépôt de garantie.

COMPRENDRE LE VOCABULAIRE LOCATIF

› ARTICLE 606 DU CODE CIVIL « Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. »

› ACTIVITÉ – AJOUT Occupation ou travail exercé dans les lieux loués. L'activité prévue au bail est exclusive de toute autre.

› BAILLEUR Celui qui autorise l'utilisation du local objet du contrat de bail, moyennant rémunération. On parle aussi de la "société bailleresse".

› CAUTION SOLIDAIRE Personne qui s'engage, par écrit, à payer le bailleur, à la place du locataire, en cas de défaillance de celui-ci. La solidarité entre caution et locataire permet au bailleur d'exiger le paiement de l'un ou l'autre, à son choix.

› CÉDANT Nom donné au locataire qui vend son droit au bail à un tiers.

› CESSION Contrat par lequel le titulaire du bail (cédant) en transmet le bénéfice à un tiers (cessionnaire).

› CESSIONNAIRE Bénéficiaire de la cession du droit au bail, le cessionnaire prend la qualité de locataire aux lieu et place de l'ancien titulaire du bail.

› CLAUSE RÉSOLUTOIRE Clause par laquelle le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, en cas d'inexécution par le locataire, de l'une quelconque des conditions du bail.

› COMMANDEMENT DE PAYER Acte délivré par un huissier de justice, ordonnant à une personne d'exécuter une obligation découlant d'un contrat.

› CONGÉ AVEC OFFRE DE RENOUVELLEMENT Acte unilatéral émanant du bailleur qui notifie la fin du bail et propose les conditions de son renouvellement.

› CONGÉ AVEC REFUS DE RENOUVELLEMENT Acte unilatéral du bailleur notifiant son refus de renouveler le bail à son terme, en précisant les motifs de sa décision.

› CRÉANCIERS INSCRITS Créanciers ayant inscrit une sûreté sur un bien appartenant au commerçant ou sur son fonds de commerce, en garantie du paiement de leur créance.

› DÉPÔT DE GARANTIE Somme versée par le preneur, en garantie de l'exécution des obligations résultant du bail. Conservée par le bailleur, sans produire d'intérêts, pendant toute sa durée, elle est restituée au preneur en fin de bail, après entière exécution des charges et conditions du bail.

› DÉSPÉCIALISATION Faculté donnée au locataire de modifier la destination des lieux, sous certaines conditions.

› DOMICILIATION Contrat conclu entre le propriétaire ou le titulaire du bail de locaux et une entreprise, permettant à cette dernière d'y avoir soit son siège, soit une succursale ou une représentation lorsque son siège est à l'étranger.

› ÉTAT DES PRIVILÈGES ET NANTISSEMENTS État fourni par le greffe du tribunal de commerce, mentionnant les créanciers ayant pris une sureté sur un bien appartenant au commerçant, ou sur son fonds de commerce, en garantie de leur créance.

› INDEMNITÉ D'ÉVICTION Indemnité à laquelle peut prétendre, dans certaines conditions, le titulaire d'un bail commercial dont le renouvellement est refusé.

› LOCATION-GÉRANCE Contrat par lequel le commerçant propriétaire du fonds de commerce confie l'exploitation de ce fonds à un tiers appelé "gérant".

› LOYER – RÉVISION/RENOUVELLEMENT
Loyer = coût convenu de la location du local commercial.
Révision = réajustement du loyer dans les conditions définies par le bail.
Renouvellement = reconduction de la validité du bail.

› PRENEUR Celui qui dans le contrat de bail obtient le droit d'utiliser le local moyennant le paiement d'un loyer. Il est également désigné par le terme de "locataire" ou "titulaire du bail".

› PROMESSE DE BAIL Engagement pris par le propriétaire des locaux, qui les met à la disposition du preneur, pour une durée déterminée au terme de laquelle le bénéficiaire s'engage à signer un bail aux conditions fixées d'un commun accord entre les parties.

› RELANCES Lettres de rappel envoyées au locataire en cas de retard de paiement.

› SOUS-LOCATION Contrat au terme duquel le locataire principal prend la position de bailleur vis-à-vis du sous-locataire.

› STATUT Le statut des baux commerciaux figure aux articles l145-1 à l145-60 du Code de commerce et aux articles du décret du 30 septembre 1953 non abrogés par l'ordonnance du 18 septembre 2000. Il garantit au locataire un régime très protecteur, et notamment le droit à la "propriété commerciale" (droit au renouvellement du bail expiré ou à défaut versement d'une indemnité d'éviction).

VOS QUESTIONS,

Je souhaite étendre mon activité ? Est-ce possible ?

C'est possible, dans la mesure où cette activité est connexe ou complémentaire à l'activité principale prévue au bail et que, bien évidemment, le local concerné est conforme pour accueillir cette extension d'activité. Quoi qu'il en soit, vous devez obtenir notre autorisation.

Puis-je utiliser les locaux vide-ordures de l'immeuble ?

Non, vous devez faire votre affaire de la sortie de vos poubelles. Vous pouvez vous procurer des containers ou poubelles auprès des services de la mairie.

Une personne s'est présentée au nom de 3F pour réaliser un diagnostic dans ma boutique. Dois-je la laisser entrer ?

Oui, si vous avez été avisé auparavant de cette intervention. L'entreprise concernée doit être munie d'un ordre de service émanant de notre société.

Je souhaite modifier ma devanture. Que dois-je faire ?

Vous devez nous en aviser et nous fournir un descriptif précis des travaux que vous envisagez de réaliser afin d'obtenir notre accord. Un dossier de déclaration de travaux devra être déposé auprès de votre mairie.

Que se passe-t-il si nous n'avons pas demandé notre renouvellement de bail ?

Votre bail se poursuit alors par tacite reconduction, aux mêmes conditions, sauf que vous ou le bailleur peuvent donner congé à tout moment.

NOS RÉPONSES

Mon bail prévoit une facture du loyer et des charges tous les trimestres. Serait-il possible de recevoir une facture chaque mois ?

Oui, il suffit d'en faire la demande par courrier ou par téléphone au 01 55 26 11 90.

Puis-je céder mon local commercial pour une autre activité que celle exercée ?

Il ne s'agit pas d'une cession de fonds de commerce car, en changeant l'activité, vous ne pouvez céder la clientèle. Une telle cession doit obligatoirement recueillir l'autorisation du bailleur qui, s'il l'accepte, est en droit de modifier le loyer. De plus, le local doit être adapté à l'activité nouvelle.

Je souhaite obtenir une facture pour ma consommation d'eau.

Il vous suffit de nous en faire la demande par écrit. Pour simplifier votre comptabilité, vous pouvez éventuellement prendre un abonnement direct avec la compagnie des eaux.

Je souhaite effectuer quelques travaux dans ma boutique. Dois-je vous en informer ?

Oui, s'il s'agit de travaux touchant à la structure du bâtiment.
Non, s'il s'agit d'agencements : pose de revêtements, éclairage, installation de présentoirs, rangements, etc.

J'ai reçu un commandement de payer par huissier le 5 mai. J'ai des difficultés et je ne peux pas régler. Que dois-je faire ?

Vous avez un mois pour régler votre dette. Passé ce délai, vous recevrez une assignation à comparaître devant le tribunal de grande instance.
Vous devrez vous présenter le jour de l'audience afin d'exposer vos difficultés au magistrat.

Je me suis porté(e) caution personnelle pour le paiement des échéances du bail commercial de la société dont je suis le (la) gérant(e). J'ai démissionné. Ma caution personnelle est-elle annulée ?

Non, vous devez nous adresser le procès-verbal de l'assemblée générale nommant le nouveau gérant. Ce dernier devra se constituer caution personnelle en vos lieu et place. Il devra prendre contact avec notre notaire afin que soit modifiée la garantie de cautionnement incluse à votre bail.

Votre service clientèle… un numéro à votre écoute

Une question, une réclamation… le service clientèle 3F est à votre écoute du lundi au vendredi de 8 h 30 à 18 h 30 au 01 55 26 11 90

Votre gardien…

Direction éditoriale : direction de la communication externe 3F – Crédits photo : Gettyimages, Thinkstock – Réalisation : i8e - Septembre 2011.