

NOS CONSEILS

QUELQUES CONSEILS POUR ÉVITER LES LITIGES

Si théoriquement, aucune forme particulière n'est exigée pour la validité du contrat de bail, **un document écrit est fortement conseillé.**

S'agissant des locaux et de leurs états, nous vous invitons à **demandeur une description précise du local** : taille, dépendances, locaux annexes, conditions d'accès aux parties communes, tout comme les activités autorisées et les activités proscrites, etc.

Aussi, une déspécialisation « tous commerces » inscrite initialement dans le bail facilitera sa cession.

Précisez également la date et les modalités de paiement du loyer, le montant et la date d'encaissement de la garantie.

Décrivez par écrit la nature, le montant et la répartition des charges (eau, électricité, etc.) entre bailleur et preneur et si elles s'entendent forfaitairement ou sur frais réels.

Enfin, s'il existe dans le bail des clauses interdites, le locataire est en mesure de demander la nullité de celles-ci devant le tribunal sous deux ans à compter de la signature de l'acte.

Vos antennes CMA

Koné

BP 641 - 98860
Tél. 47 30 14
kone@cma.nc

Poindimié

BP 155 - 98822
Tél. 42 74 82
poindimie@cma.nc

Koumac

BP 127 - 98850
Tél. 47 68 56
koumac@cma.nc

La Foa

BP 56 - 98880
Tél. 46 52 86
lafoa@cma.nc

Panda

BP 4709 - 98839
Tél. 24 32 62
panda@cma.nc

Case de l'entreprise à Lifou

BP 545 - 98820 We
Tél. 45 19 90
accueil@case.nc



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**

NOUVELLE-CALÉDONIE

10 Avenue James Cook - BP 4186
98846 Nouméa Cedex
Tél. 28 23 37
cma@cma.nc - www.cma.nc



DÉVELOPPER



LE BAIL COMMERCIAL

Comment ça marche ?

Pour qui, pourquoi ?

**Les points clés à connaître avant
de signer votre bail commercial**



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**

NOUVELLE-CALÉDONIE

LE BAIL COMMERCIAL

Vous souhaitez louer pour la première fois un local commercial ?

Vous désirez changer de local pour en trouver un plus adapté à votre activité ou mieux situé pour élargir votre clientèle ?

Dix points clés à connaître avant de signer votre bail commercial.



■ QU'EST-CE QU'UN BAIL ?

Le bail est un contrat de location par lequel le Bailleur (propriétaire du bien) s'engage à louer, tout ou une partie du bien au Preneur (locataire), moyennant un prix (le loyer) que ce dernier s'engage à payer pendant toute la durée d'occupation du bien.

■ LE BAIL COMMERCIAL : POUR QUI ET POURQUOI ?

Le bail commercial est la forme de bail privilégiée pour l'entreprise. Il s'agit d'un contrat de location utilisé pour l'exploitation d'un fonds de commerce ou artisanal. Le statut des baux commerciaux est protecteur pour le locataire avec notamment un plafonnement du loyer et un droit au renouvellement du bail. Veuillez impérativement à ce que l'emplacement du local soit adapté à votre clientèle.

■ POUR QUELLE DURÉE ?

Le bail commercial engage les deux parties signataires sur une durée de neuf années au minimum. Contrairement au bail précaire (inférieur à 24 mois) ou au bail à usage d'habitation, il assure au preneur une sécurité pour l'exploitation de son fonds. Le bail ne peut être résilié par le locataire qu'à la fin de chaque période triennale, d'où l'expression courante « bail 3-6-9 », à condition qu'il en informe le bailleur six mois avant l'échéance de celle-ci. Le bailleur quant à lui ne pourra résilier et s'opposer au renouvellement du bail qu'à certaines conditions précises. On parle alors de propriété commerciale.

Si à l'échéance du bail, aucune des parties ne s'est manifestée, il se maintiendra en l'état au-delà de sa durée initiale sous les mêmes conditions. C'est ce que l'on appelle la « tacite prolongation ».



■ QUEL MONTANT DE LOYER ?

Le montant du loyer est fixé librement dès le départ par accord entre les parties, de même que sa périodicité et son mode de paiement.

La révision du loyer peut être annuelle (conventionnelle) ou triennale (révision légale) selon les termes fixés. Elle ne peut excéder l'évolution de l'index du bâtiment de Nouvelle-Calédonie BT21. Cet index est calculé et publié chaque mois par l'Institut de la Statistique et des Etudes Economiques, et est disponible à l'adresse suivante : www.isee.nc

■ LA SOUS-LOCATION EST-ELLE AUTORISÉE ?

La sous-location est interdite, sauf mention contraire stipulée dans le contrat, généralement accompagnée d'une obligation de participation du bailleur au contrat de sous-location.

■ TRAVAUX : QUI FAIT QUOI ?

L'entretien des locaux relève d'obligations partagées entre bailleur et locataire.

La loi prévoit qu'à défaut de précisions, le gros oeuvre est à la charge du bailleur tandis que l'entretien courant et les autres réparations demeurent à la charge du locataire.

■ QU'EST-CE QUE « LE PAS DE PORTE » ?

Le « pas de porte », est un droit d'entrée versé au propriétaire. Parfaitement distinct des cautions et autres garanties exigibles, il n'est pas obligatoire, ni même exigé systématiquement. Il intervient communément pour compenser le droit au renouvellement du bail et /ou lorsqu'il est question de locaux à forte valeur ajoutée (locaux neufs et/ou entièrement aménagés, galeries commerciales fortement fréquentées, etc.).

Le montant est fixé librement et n'obéit à aucune règle de calcul préétablie.

■ QU'EST-CE QUE L'OBJET DU BAIL ?

L'objet du bail précise la ou les activité(s) exercé(es) par l'entreprise. Il est conseillé de rédiger cet article de façon large, de manière à ce que l'évolution de l'activité de l'entreprise n'entraîne pas la rupture du bail.

De même, il est possible de céder son droit au bail, si le preneur exerce les mêmes activités et sous certaines conditions de prévenance du bailleur.

■ QUELLES SONT LES FORMALITÉS DE MISE EN PLACE ?

Il est préférable de rédiger et de conclure le bail avec l'aide d'un juriste ou d'un notaire afin d'adapter ce contrat au bailleur et au preneur et surtout de s'assurer de sa validité juridique.

Une fois la rédaction faite et le bail paraphé et signé par chaque partie, il doit être enregistré auprès de la Direction des services fiscaux, au Service de la recette, **dans un délai de trois mois maximum après sa signature.**

■ QUELS SONT LES TEXTES DE RÉFÉRENCE ?

Articles L145-1 et suivants du code de commerce
Articles 606, 1719, 1720, et 1754 du code civil
Délibération 94 du 8/8/2000 (révision des loyers)

+ D'INFOS

Contactez un animateur économique de la CMA-NC à Nouméa et dans les antennes de La Foa, Panda, Koné, Koumac et Poindimié.