



CHAMBRE DE COMMERCE,  
D'INDUSTRIE ET DE SERVICES  
DE LA MOSELLE



Chambre de Métiers  
et de l'Artisanat  
Moselle

Parc des Expositions  
de Metz Métropole

Forum  
Entreprendre  
17-18 novembre 2010



# LE BAIL COMMERCIAL



CHAMBRE DE COMMERCE,  
D'INDUSTRIE ET DE SERVICES  
DE LA MOSELLE



Chambre de Métiers  
et de l'Artisanat  
Moselle

Parc des Expositions  
de Metz Métropole

Forum  
Entreprendre  
17-18 novembre 2010



## Définition

C'est un contrat par lequel une personne (le bailleur) remet un bien à disposition d'une autre personne (qualifiée de preneur ou de locataire) et lui en confère la jouissance contre le paiement d'un certain prix et pendant un certain temps.



CHAMBRE DE COMMERCE,  
D'INDUSTRIE ET DE SERVICES  
DE LA MOSELLE



Chambre de Métiers  
et de l'Artisanat  
Moselle

Parc des Expositions  
de Metz Métropole

Forum  
Entreprendre  
17-18 novembre 2010



# Les caractéristiques du Bail Commercial



CHAMBRE DE COMMERCE,  
D'INDUSTRIE ET DE SERVICES  
DE LA MOSELLE



Parc des Expositions  
de Metz Métropole

**Forum  
Entreprendre**  
17-18 novembre 2010



Forme :

Écrite de préférence



Destination :

L'activité prévue au bail doit correspondre à celle que vous envisagez d'exercer.



Durée :

Elle ne peut être inférieure à neuf ans.



CHAMBRE DE COMMERCE,  
D'INDUSTRIE ET DE SERVICES  
DE LA MOSELLE



Chambre de Métiers  
et de l'Artisanat  
Moselle

Parc des Expositions  
de Metz Métropole

Forum  
Entreprendre  
17-18 novembre 2010



## Résiliation :

Le locataire et le bailleur ont la faculté de résilier le bail en respectant certaines conditions.



## Le droit au renouvellement du bail :

Pour qu'il y ait renouvellement du bail, il faut que l'ancien ait pris fin.

La procédure de renouvellement peut être engagée par le propriétaire ou le locataire.



CHAMBRE DE COMMERCE,  
D'INDUSTRIE ET DE SERVICES  
DE LA MOSELLE



Chambre de Métiers  
et de l'Artisanat  
Moselle

Parc des Expositions  
de Metz Métropole

Forum  
Entreprendre  
17-18 novembre 2010



## L'indemnité d'éviction :

Il s'agit de la réparation du préjudice causé au locataire si le renouvellement du bail est refusé.



## Montant du loyer lors du renouvellement :

Le prix du nouveau loyer est fixé par référence à la valeur locative.

En cas de désaccord sur le nouveau montant du loyer, les parties ont la possibilité de saisir la Commission Départementale de Conciliation, celle-ci rend un avis dans un délai de 3 mois.



CHAMBRE DE COMMERCE,  
D'INDUSTRIE ET DE SERVICES  
DE LA MOSELLE



Chambre de Métiers  
et de l'Artisanat  
Moselle

Parc des Expositions  
de Metz Métropole

Forum  
Entreprendre  
17-18 novembre 2010



## Révision triennale du bail :

Le loyer peut faire l'objet d'une révision triennale, la hausse consécutive à la révision ne pouvant excéder la variation de l'indice INSEE du coût de la construction et la valeur locative.



## Cession du bail :

La vente du bail est en principe libre. Toutefois, il est fréquent d'introduire des clauses relatives, par exemple, aux modalités de la cession (agrément de l'acquéreur par le bailleur, acte notarié... ).



CHAMBRE DE COMMERCE,  
D'INDUSTRIE ET DE SERVICES  
DE LA MOSELLE



Chambre de Métiers  
et de l'Artisanat  
Moselle

Parc des Expositions  
de Metz Métropole

Forum  
Entreprendre  
17-18 novembre 2010



## La sous location :

Toute sous location partielle ou totale est interdite sauf lorsqu'une clause du bail l'autorise, ou lorsque le propriétaire donne son accord ultérieurement (par lettre ou avenant au bail par exemple).