

*Générateur
d'économies*



BAUX COMMERCIAUX

L'activité commerciale de votre entreprise dépend fortement de sa localisation, de la clientèle captée, du montant du loyer et des frais engagés par rapport au bien loué et à votre domaine d'exercice.

Subtile, rigoureux, difficile à rompre et de longue durée, le bail commercial engage fortement les parties, bailleur tant que preneur :

- D'un côté, il sécurise l'activité de l'exploitation du fonds pour le preneur.
- De l'autre, il garantit la rentabilité pour le bailleur.

En ce sens, le bail commercial est un élément central de la vie d'une entreprise.

Primordial mais technique, il nécessite un regard éclairé et alerte pour sécuriser les parties.

Dans ce contexte, le cabinet vous propose **un accompagnement complet**. Nous pouvons intervenir en amont pour la négociation et la conclusion des baux commerciaux mais également en cours de bail par la modification, l'évolution et son adaptation. Enfin, à posteriori et en cas de besoin pour gérer les litiges relatifs tant aux impayés qu'aux éventuels recours indemnitaires.

1

La rédaction du bail commercial : importante et minutieuse, adaptée à vos besoins dans le respect des strictes dispositions légales :

- Négociation du droit d'entrée
- Accompagnement fiscal sur la qualification du droit d'entrée
- Intégration des pénalités pour prise de possession
- Détermination du loyer (le choix d'un loyer progressif ou d'un loyer fixe/l'indexation du loyer/les clauses de révisions)
- Répartition des charges

2

La vie du bail et l'examen des clauses : au cours du bail, l'activité du preneur peut être amenée à évoluer et les locaux peuvent être objet de modifications :

- Des clauses de travaux et la répartition
- Des clauses de cession
- De la clause de destination du bail

À l'avenir : être vigilant sur l'accompagnement pour conformité avec les exigences énergétiques (mise en place de clauses ou d'annexes au bail répartissant les obligations du dispositif Eco-Energie-Tertiaire).

3

La fin du bail : le statut des baux commerciaux est spécial en ce qu'il confère au locataire une propriété commerciale et donc un droit au renouvellement du bail. Ainsi, bailleur et preneur peuvent chacun anticiper la fin du bail, en déclenchant soit le renouvellement du bail soit sa résiliation à l'arrivée de son terme :

- De la clause de renouvellement
- Les modalités de délivrance des congés triennaux
- La cession du droit au bail et celle du fonds de commerce
- La rédaction de clause de préférence
- L'indemnité d'éviction

Le cabinet intervient en matière de conseil pour toutes consultations selon un taux horaire de 220 € HT de l'heure. S'agissant de la négociation et de la rédaction d'actes le cabinet exerce ses prestations selon un forfait fixe défini en début de prestation, auquel s'ajoute un honoraire variable selon les diligences à réaliser en adéquation avec les enjeux.