

Savoir accompagner son client en matière de bail commercial :

Conseils et rédaction, les bons réflexes

Commission de Compétence Entreprises, Sociétés et Fonds de Commerce

Intervenants :

- Me François GAILLOT, Président de la Commission
- Me Pierre-Emmanuel PERROT, Membre de la Commission, Notaire à Courbevoie
- Me Aurélia MAZAN, Membre de la Commission, Notaire à Issy-les-Moulineaux
- Me Grégory CHERQUI, Avocat à la Cour

1ère PARTIE : LE DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE COMMERCIAL

I. Rappel du cadre légal

II. Quel rôle pour le notaire ?

III. Difficultés pratiques

A. Est-ce un texte d'ordre public ? Quelles sanctions?

B. Quelques précisions relatives au champ d'application

- Quant aux opérations visées
- Quant au local concerné
- Quant à l'identité du bénéficiaire

C. Articulation avec le droit de préemption urbain

D. Articulation avec le pacte de préférence

2ème PARTIE : LA REPARTITION DES CHARGES, IMPOTS ET TRAVAUX

I – Rappel du cadre légal introduit par la loi Pinel

A. Un inventaire précis et limitatif des catégories de dépenses récupérables sur le locataire

B. Les dépenses non récupérables

C. L'obligation d'établir un état des lieux

II – Les difficultés pratiques non tranchées par la Loi Pinel

A. Détermination des grosses réparations / réparations d'entretien

B. Les réparations liées à la vétusté

C. Les travaux prescrits par l'autorité administrative

3^{ème} PARTIE : LE LOYER

I. La révision du montant du loyer en cours de bail

A. Quelques reflexes

B. Des solutions

II. La détermination du loyer à l'occasion du renouvellement du bail

A. Procédure

B. Fixation du loyer

C. Hypothèse du droit d'option