

Toute correspondance doit être adressée à :
Service Développement Economique et Emploi
 Hôtel de Ville – Boite Postale 30 - 92391 VILLENEUVE LA GARENNE CEDEX

FORMULAIRE DE DEMANDE DE LOCAUX COMMERCIAUX

Dénomination de la société :		
Forme Juridique :		Domaine Activité :
Localisation actuelle (Siège social - pour création, votre domiciliation) :		
Code Postal :		Localité :
N° registre commerce /SIRET :		APE :
Nom :		Prénom :
Qualité :		
Tel :	Fax :	Mail :

Nature des locaux recherchés :		
<input type="checkbox"/> Bureaux <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Entrepôts <input type="checkbox"/> Terrain <input type="checkbox"/> Commerce de proximité		
Raison de la demande :		
<input type="checkbox"/> Extension <input type="checkbox"/> Création d'entreprise, commerce <input type="checkbox"/> Création d'établissement secondaire <input type="checkbox"/> Autre :		
Nb de salariés :	Surface souhaitée :	Délai :
Condition d'occupation de locaux :		Prix recherché :
<input type="checkbox"/> Achat <input type="checkbox"/> Location		
<u>Description de l'activité:</u>		

Commentaires : (dessertes, stationnements...)

Visa service Economique	Validation Maire Adjoint en charge du développement économique	Validation Maire Adjoint en charge des affaires techniques (urbanisme, bâtiments, voirie, espaces verts)
<input type="checkbox"/> Favorable <input type="checkbox"/> Défavorable Motivation de l'avis : Date d'instruction : Signature :	<input type="checkbox"/> Favorable <input type="checkbox"/> Défavorable Motivation de l'avis : Date d'instruction : Signature :	<input type="checkbox"/> Favorable <input type="checkbox"/> Défavorable Motivation de l'avis : Date d'instruction : Signature :

Demande transmise à :	Le :	Suivi de la demande

Informations diverses :

Qui peut être titulaire d'un bail commercial ? Le bail commercial concerne les entreprises, immatriculées au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, qui exploitent, dans des locaux commerciaux, un fonds de commerce ou un fonds artisanal. Il peut arriver que des professionnels libéraux ou des associations soient titulaires d'un bail commercial, mais, ne remplissant pas les conditions évoquées ci-dessus, ils ne peuvent bénéficier de ce statut protecteur et donc du droit au renouvellement de leur bail.

Quelle est la durée du bail ? Le bail commercial a une durée de 9 ans. A l'issue des ces 9 ans, le locataire bénéficie du droit au renouvellement de son bail. Si le propriétaire refuse ce renouvellement, il doit payer une indemnité d'éviction au locataire destinée à compenser le préjudice subi par ce dernier, sauf s'il justifie d'un motif grave et légitime : non paiement des loyers, cessation de l'exploitation du fonds, changement d'activité non autorisée'

Si le local n'est plus adapté au bout de quelques années, que faire ? Peut-on résilier ou céder le bail à tout moment ? Le locataire peut naturellement résilier son bail, mais attention : uniquement au terme de trois, six ou neuf ans. C'est pourquoi, dans le langage courant, on parle d'un bail " 3-6-9 ". Une clause du bail peut éventuellement limiter temporairement cette possibilité de résiliation, notamment lorsque le propriétaire a effectué dans le local un certain nombre de travaux. La résiliation doit impérativement être notifiée au bailleur par acte d'huissier. En dehors de ces périodes triennales, la résiliation du bail ne peut résulter que d'un accord amiable entre le bailleur et le locataire. Mais ce dernier peut également trouver un remplaçant et céder à tout moment son bail. Il doit alors vérifier que son contrat de bail ne prévoit pas de clauses restreignant ses droits ou l'obligeant à respecter un formalisme particulier.

Comment le loyer est-il fixé ? Le prix est déterminé librement par le bailleur. Il correspond au prix du marché. Un certain nombre de facteurs peuvent naturellement influencer sur le prix : par exemple l'absence de pas de porte, un bail "tous commerces", des charges importantes'

Quels sont les frais à prévoir au moment de la signature ? Il faut prévoir le versement d'un dépôt de garantie, qui peut représenter entre 3 et 6 mois de loyers, ainsi que le premier mois de loyer payé généralement d'avance. A ces sommes peuvent s'ajouter le paiement d'un " pas de porte ", c'est à dire d'un droit d'entrée versé au propriétaire, ou, en cas de reprise d'un bail, d'un " droit au bail ", versé au précédent locataire. S'ajoutent enfin les éventuels frais d'honoraires, si le bail a été rédigé ou relu par un professionnel : avocat ou notaire. A titre indicatif, les honoraires pour la rédaction d'un bail varient entre 750 et 1 500 euros. L'enregistrement du bail au centre des impôts n'est pas obligatoire, mais recommandé pour donner date certaine au bail. Il donne alors lieu au paiement de droits fixés à 75 euros.

Ces frais sont-ils déductibles pour l'entreprise ? Oui, ces frais sont déductibles à l'exception du dépôt de garantie, qui n'est pas acquis définitivement au propriétaire, et du " droit au bail " versé au locataire cessionnaire de son bail, qui est considéré comme une indemnité et constitue une immobilisation incorporelle non amortissable.

En cours de bail, le propriétaire peut-il augmenter le loyer ? Le loyer peut faire l'objet d'une révision triennale, l'augmentation ne pouvant excéder la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.. Le dépassement de ce plafond n'est possible que dans certains cas comme la modification des facteurs locaux de commercialité par exemple.

Qui supporte les charges locatives ? En principe, le propriétaire supporte l'impôt foncier, la prime d'assurance afférente aux murs, ainsi que les grosses réparations.

Que se passe-t-il en cas de changement d'activité (ou d'ajout d'activité) en cours de bail ? L'idéal est naturellement d'avoir un bail " tous commerces ". Si ce n'est pas le cas, le locataire qui souhaite changer d'activité ou ajouter une nouvelle activité, doit demander la déspecialisation partielle ou plénière de son bail. S'il s'agit d'une déspecialisation partielle, la demande doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception et le propriétaire est tenu de répondre dans les 2 mois. Ce changement pourra le cas échéant motiver une augmentation du loyer lors de la révision triennale suivante. Si la déspecialisation est totale, l'intervention d'un huissier est indispensable et le propriétaire dispose de 3 mois pour donner ou non son accord. Le code du commerce précise que la déspecialisation " doit être motivée par l'évolution de la conjoncture économique et par les nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution ". Elle doit également être compatible avec l'immeuble. Le propriétaire est en droit, à cette occasion, d'exiger une indemnité ou une augmentation de loyer

Peut-on faire des travaux d'aménagement dans les locaux loués sans autorisation du propriétaire ? Là encore, tout dépend des stipulations du bail et de l'importance des travaux. Mais, par prudence, il sera toujours préférable d'informer le propriétaire des travaux envisagés et de lui demander une autorisation en cas d'intervention sur le gros-oeuvre.