Le bail commercial d'un terrain nu

Description

Le bail commercial d'un terrain nu est possible. La location commerciale d'un terrain nu présente des avantages pour le propriétaire, comme pour le locataire. Toutefois, elle est soumise à des particularités juridiques qu'il convient de mettre en lumière.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèle bail commercial

Un terrain nu

La définition d'un terrain nu est issue d'une combinaison savante entre les dispositions du Code de commerce à propos du bail commercial et la jurisprudence. Au travers de l'analyse combinée de ces deux éléments, il est possible de tirer les éléments définissant le terrain nu.

Ainsi, le terrain nu est :

- Un terrain qui reçoit des constructions. Ainsi, un court de tennis, un terrain de camping (comprenant des locaux sanitaires), un terrain avec un hangar peuvent, par exemple, être considérés comme un terrain nu. En revanche, un terrain de golf, par exemple, ne peut pas être considéré comme pouvant faire l'objet d'un bail commercial sur un terrain nu.
- Les constructions présentes sur le terrain nu sont édifiées avant la conclusion du bail, ou après avec le consentement du propriétaire.
- Les constructions présentes sur le terrain appartiennent au locataire.
- Les constructions doivent être fixes et solides. En d'autres termes, il est impossible d'y construire des éléments sommaires ou provisoires. Une construction fixe et solide est reconnaissable à des fondations en béton par exemple.
- Pour finir, le terrain a pour objectif, pour le locataire, l'exploitation d'un fonds de commerce.

© 2023 LEGALPLACE SAS

L’ensemble de ces critères est essentiel afin de pouvoir soumettre le bail sur un terrain nu au statut des baux commerciaux. Si ces critères ne sont pas remplis, il sera impossible de soumettre la location d’un tel bien à un bail commercial. Une fois les critères du terrain nu appréhendés, il apparaît nécessaire de définir comment fixer le loyer pour un bail commercial d’un terrain nu. Il est d’ailleurs possible de conclure un bail à construction.

Fixer le loyer pour un bail commercial d’un terrain nu

Le bail commercial répond à des règles particulières. Il convient ainsi de mettre successivement en évidence la procédure de conclusion du bail commercial puis l’évaluation de la valeur locative d’un terrain nu afin d’en fixer le loyer.

Conclure le bail commercial d’un terrain nu

Le bail commercial d’un terrain nu permet une complète liberté contractuelle des parties qui y sont prenantes : le locataire d’une part et le propriétaire d’autre part. Le contenu du bail, et en particulier le loyer, est donc laissé à la discrétion des parties. Généralement, une clause contient la réévaluation du loyer à intervalles réguliers (en général tous les trois ans et indexé à un indice statistique). Le loyer est alors fixé à la valeur locative du terrain qu’il convient de comprendre.

Évaluer la valeur locative d’un terrain nu

Le marché de la location de terrains nus est un marché particulier. En conséquence, il est important de bien évaluer le bien à louer. Pour cela, faire appel à un expert qui réalisera à la fois une analyse physique du bien, mais aussi une analyse juridique du bail peut être une bonne idée. En particulier, l’analyse juridique doit porter sur la clause d’accession des constructions. Par ailleurs, cet expert est, en général, un fin connaisseur du marché de la location de terrains nus et pourra ainsi facilement et précisément estimer la valeur locative du bien. Dans le cadre d’un bail commercial, le montant du loyer est négocié librement par les parties. Si le bien est vacant, le propriétaire peut inclure une clause demandant un droit d’entrée, le pas-de-porte, que le locataire lui versera à son entrée. Il faut veiller à bien définir cet élément dans les clauses du bail commercial.

Contenu du bail commercial d’un terrain nu

© 2023 LEGALPLACE SAS

Outre le montant du loyer, le bail commercial doit obligatoirement contenir certains éléments comme l'objet du contrat, la durée du bail commercial, le dépôt de garantie et l'état des lieux. Dans le cas de surfaces supérieures à 2 000 mètres carrés, il est également nécessaire d'y joindre une annexe verte.

Objet du contrat

Afin de pouvoir conclure un bail commercial, il est nécessaire sur le bien soit administrativement affecté à l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale. Il faut toutefois noter que le bail commercial n'est pas soumis à des exigences particulières de formalisme. Les parties peuvent faire le choix d'un bail « tous commerces » qui permet l'exercice de toutes les activités commerciales et artisanales. Il est nécessaire d'y joindre un état des risques ainsi que la répartition des charges, impôts, taxes et redevances.

Bon à savoir : En cours de bail, il sera ensuite possible de demander une despécialisation du bail commercial.

Durée du bail commercial

Un bail commercial est conclu pour une durée minimale de 9 ans. Il existe des exceptions dans le cas des locations saisonnières ou dans le cas d'un bail dérogatoire. Il faut souligner qu'il est impossible que le bail commercial soit à durée indéterminée. Le locataire peut éventuellement donner congé à la fin d'une période de 3 ans mais une clause dans le bail peut interdire cette possibilité pour les baux de plus de 9 ans.

Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie peut être demandé par le propriétaire au locataire afin de garantir la bonne exécution du bail commercial. Toutefois, il ne s'agit pas d'une obligation légale. Le propriétaire devra rembourser la somme au locataire au moment où il quitte les lieux si ce dernier a bien rempli l'ensemble de ses obligations contractuelles. Le montant du dépôt de garantie est généralement fixé entre un et deux trimestres de loyer. Le bailleur ne facture pas de TVA du bail commercial sur le montant du dépôt de garantie.

État des lieux

© 2023 LEGALPLACE SAS

Un état des lieux doit être établi au moment où le locataire entre dans le bien et au moment de sa restitution. L'état des lieux peut être effectué à en cas de résiliation à l'amiable du bail commercial par le bailleur et le locataire ou en faisant appel à un commissaire de justice. Dans ce dernier cas, les frais relatifs à son intervention sont partagés entre le propriétaire et le locataire. Cet état des lieux est joint au contrat de location et doit être conservé par l'ensemble des deux parties.

L'annexe verte certaines surfaces

Dans le cas où la surface louée est supérieure à 2 000 mètres carrés, une annexe environnementale (appelée annexe verte) doit être attachée au bail et comporter les informations suivantes que le bailleur doit fournir :

- Quantité générée de déchets ;
- Consommation réelle d'eau et d'énergie ;
- Caractéristiques énergétiques des bâtiments et locaux loués. Ces caractéristiques correspondent, par exemple, aux modalités de traitement des déchets, à la ventilation, à l'éclairage, etc.

L'annexe verte peut également inclure des obligations à la charge du locataire dans le but de limiter la consommation énergétique des locaux et avoir une gestion durable.

Les avantages du bail commercial d'un terrain nu

En tout état de cause, le bail commercial d'un terrain nu présente des avantages importants pour les deux parties. D'une part, le bailleur génère des revenus issus de son terrain sans prendre le risque de construire des installations dédiées au commerce. D'autre part, le locataire a la pleine disposition du terrain et peut construire l'ensemble des éléments nécessaires à l'exercice de son activité. Il peut aussi modifier la construction comme il l'entend. Un bail commercial d'un terrain nu donne donc au locataire une grande liberté d'action.

De plus, le bail commercial est soumis à très peu de contraintes dans sa conclusion. Ainsi, locataires et propriétaires ont la possibilité de négocier très librement sur le contenu du bail afin que celui-ci corresponde le plus fidèlement possible aux attentes des deux parties.

En quoi LegalPlace peut vous aider à rédiger votre

© 2023 LEGALPLACE SAS

bail commercial pour terrain nu ?

LegalPlace a accompagné plusieurs milliers de bailleurs et locataires à rédiger leur bail commercial. L'avantage c'est que c'est simple et efficace : vous remplissez un formulaire et le bail s'adapte à votre situation. Vous bénéficierez rapidement des libertés et de la souplesse offertes par le bail pour terrain nu.

Il est enfin possible de rédiger un contrat sans avoir besoin d'un avocat et pour un prix raisonnable (15 euros en moyenne).

Modèle de bail commercial

© 2023 LEGALPLACE SAS