

L'enregistrement du bail commercial

Description

Le principe les parties sont libres de conclure un [bail commercial](#) selon la forme qu'elles souhaitent : qu'elle soit orale ou écrite. Cependant, bien que ce [contrat de location](#) soit considéré comme valide indépendamment de sa forme, **le choix de celle-ci aura une grande incidence en cas de litige entre le locataire et le propriétaire bailleur.**

Ainsi, l'enregistrement du bail commercial n'est pas obligatoire, cependant il est fortement recommandé. En effet, **enregistrer son bail commercial permet de lui donner une date certaine**, et ainsi de le rendre opposable au propriétaire bailleur (par exemple dans le cas où le propriétaire chercherait à vendre l'immeuble).

Afin de procéder à un enregistrement automatique du bail commercial, les parties auront le choix de passer devant un notaire. Le bail commercial revêtira alors le caractère d'un acte authentique, et sera automatiquement enregistré. Si le contrat n'est pas passé devant un notaire, il revêtira alors le caractère d'acte sous seing privé, que les parties demeureront libres d'enregistrer ou non.

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 de bail commercial](#)

Procédure d'enregistrement du bail commercial

Le bail commercial peut être enregistré de deux façons : la première par le biais d'un acte authentique en passant par un notaire, et la seconde par le biais d'un acte sous-seing privé, **que les parties devront enregistrer elles-mêmes de manière volontaire auprès du service des impôts.**

Cet enregistrement peut être réalisé au choix par le bailleur ou par le locataire (mais c'est le plus souvent le locataire qui s'en charge). Le bail rédigé en trois exemplaires et signé par chacune des parties, devra être adressé par courrier au service des impôts dont dépend le lieu du local commercial.

Suite à cette envoi, l'administration fiscale apposera son cachet sur tous les

exemplaires du bail et les restituera aux parties : c'est ce cachet qui attestera de la date certaine du bail, et permettra de le rendre opposable aux tiers.

Il est impératif de conserver un original du contrat de bail une fois celui-ci signé et enregistré, afin de disposer d'un moyen de preuve en cas de litige.

Attention, il est important de noter que le passage devant un notaire (ainsi que le caractère d'acte authentique) **est obligatoire en ce qui concerne les baux supérieurs à douze ans publiés au fichier immobilier, mais également concernant les baux portant sur les débits de boisson.**

L'absence d'enregistrement des baux portant sur les débits de boisson n'est pas sanctionnée par la nullité du contrat de bail, mais par une amende allant de 15 à 750 euros, s'il est établi que le débitant de boissons se soit rendu coupable de fraude aux droits de l'administration des contributions indirectes.

À noter : avant de signer le bail commercial, il est possible de conclure une [promesse de celui-ci](#).

Coût de l'enregistrement du bail commercial

Selon qu'il s'agit d'un bail de résidence principale ou d'un bail affecté à un autre usage, le coût de l'enregistrement variera.

Dans le premier cas où le bail est exclusivement affecté au logement familial, l'enregistrement est gratuit. Cependant, il est soumis à des droits d'enregistrement pour tous les autres cas : le montant de ces droits est de 25 euros, il sera dû aux services de l'administration fiscale tant par le bailleur que par le locataire.

Zoom : Afin d'éviter des éventuelles erreurs juridiques, LegalPlace accompagne bailleurs et locataires à [rédiger leur bail commercial](#). Le bail commercial est généré à l'aide d'un formulaire rempli préalablement par vos soins.

Effets de l'enregistrement du bail commercial

Entre le propriétaire et le locataire, un contrat de bail est toujours valable, qu'il soit enregistré ou non. Cependant un bail non-enregistré ne s'appliquera pas aux tiers au contrat, c'est pourquoi le principal avantage à l'enregistrement du bail réside dans le fait que cet enregistrement permet de lui donner une date certaine, et ce faisant de le rendre opposable à tous, y compris aux tiers.

Donner au bail commercial une date certaine

Donner une date certaine à un bail permet de prouver que celui-ci était valable à la date à laquelle il a été enregistré. Cet état de fait juridique peut se révéler particulièrement utile dans bon nombre de litige, particulièrement ceux concernant la vente de locaux loués à un nouvel acquéreur.

En effet, lorsqu'un bailleur vend un bien immeuble loués à un acquéreur, le locataire dont le bail n'a pas été enregistré pourra être considéré comme sans droit et expulsé (à moins qu'il ne puisse prouver que le nouveau propriétaire avait connaissance du contrat de bail).

Donner une date certaine au contrat permet de prouver que le nouveau propriétaire a connaissance du contrat de bail, et qu'il est obligé de respecter celui-ci. Ainsi, il ne pourra pas prétendre ignorer son existence.

Attention cependant, un bail verbal ne pourra pas être enregistré, et ne pourra donc jamais avoir de force obligatoire pour un éventuel nouveau propriétaire.

A noter : en dehors de l'enregistrement de l'acte sous seing privé, le bail commercial peut également acquérir une date certaine le jour de la mort d'un des signataires, ou bien le jour où sa substance est constatée dans un acte authentique, quel qu'il soit ([article 1743 du code civil](#)).

Rendre le bail commercial opposable à tous

Rendre le bail commercial opposable à tous permettra aux parties de le rendre applicable à toute les personnes ne prenant pas part au contrat : les effets du contrat ne sont donc plus limités aux parties signataires mais s'étendent à toutes les personnes que le bail commercial pourrait concerner ([article 1377 du code civil](#)).

Comme exposé précédemment, enregistrer le bail commercial lui permet d'acquérir une date certaine, et c'est cette date certaine qui le rend opposable à tous, y compris au nouvel acquéreur des locaux loués. Cependant cette opposabilité peut également

trouver un intérêt en cas de conflits entre plusieurs locataires d'un même bien.

Dans le cas où un propriétaire a pu consentir plusieurs baux commerciaux à plusieurs locataires différents et ces locataires peuvent se trouver en concurrence pour exercer leurs droits.

Or le droit de jouissance sur le bien loué n'est pas divisible : cela signifie que les locataires ayant contracté les baux avec le propriétaire doivent se départager, puisqu'ils ne peuvent jouir simultanément du même bien. C'est à ce moment-là qu'un choix entre les locataires doit être opéré, et la date précise des baux permettra de déterminer l'antériorité de chacun, et ainsi de départager les preneurs.

[Modèle de bail commercial](#)