

Tout savoir sur le bail commercial notarié

## Description

Le [bail commercial](#) peut être rédigé chez le notaire ou sous seing privé, c'est-à-dire entre particuliers. Le bail commercial notarié a la valeur d'un acte authentique, le notaire étant un officier public.

**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 au premier semestre 2023. Restez connectés !

[Modèle de bail commercial](#)

## Bail commercial notarié : est-ce obligatoire ?

D'après les dispositions encadrant le régime des baux commerciaux, le contrat de bail commercial n'est soumis à aucun formalisme particulier. Il peut donc être rédigé sous seing privé, c'est-à-dire entre particuliers, ou en passant par l'intermédiaire d'un professionnel (notaire ou avocat).

**À noter** : un [bail commercial verbal](#) est également valable mais comporte toutefois des risques. En effet, en cas de conflit, la partie demanderesse (celle qui veut ouvrir une action en justice) ne pourra pas rapporter la preuve du contrat de bail.

Toutefois, dans certains cas précis, le recours à un notaire est obligatoire pour la rédaction du bail commercial. C'est le cas notamment lorsque le bail commercial porte sur un débit de boissons ou sur des locaux où sont entreposés les boissons du débitant (cellier ou cave par exemple). Cette disposition résulte de [l'article 504 du Code général des impôts](#). Cela permet au propriétaire de se prémunir contre toute action en justice et contre toute pénalité fiscale à son encontre.

**Zoom** : Même lorsque le recours à un notaire n'est pas obligatoire, il est conseillé de disposer de connaissances juridiques afin de rédiger le contrat de location. C'est pourquoi, LegalPlace met à votre disposition [un modèle de bail commercial](#), conforme aux réglementations en vigueur. Il est également facilement personnalisable, grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Par ailleurs, [la durée légale d'un bail commercial](#) est de neuf ans. Toutefois, rien n'interdit aux parties de convenir d'une durée plus longue. Néanmoins, pour un bail

commercial conclu pour une durée supérieure à douze ans, il est obligatoire de faire appel à un notaire pour rendre le contrat opposable aux tiers. Par ailleurs, le bail devra faire l'objet d'une publication à la conservation des hypothèques du lieu de situation des locaux.

**Attention !** Lorsqu'un bail commercial est rédigé par le biais d'un notaire, en principe, [toute cession du bail](#) ou du [pas de porte](#) doit elle-même être constatée par acte notarié.

## Les annexes obligatoires à joindre au bail commercial notarié

Le bail commercial doit être accompagné d'[annexes obligatoires](#) telles que :

- [Le dossier de diagnostics techniques \(DDT\)](#) comprenant, entre autres, un état des risques naturels et technologiques des lieux loués, un diagnostic de performance énergétique (DPE), un constat de risque d'exposition au plomb si le permis de construire de l'immeuble est antérieur au 1er janvier 1949 ainsi qu'un diagnostic amiante ;
- Le [risque d'exposition au radon](#) du logement ;
- L'[état des lieux pour un bail commercial](#) : celui-ci peut être réalisé à l'amiable et de façon contradictoire ou bien par un [commissaire de justice](#). Dans ce dernier cas, [les frais sont répartis](#) entre le bailleur et le locataire ;
- Un état récapitulatif des travaux effectués trois ans avant la date de prise d'effet du bail ainsi qu'un état prévisionnel des travaux restants ;
- Le règlement de copropriété de l'immeuble, le cas échéant : celui-ci permet notamment de fixer la destination de l'immeuble. En effet, en cas de changement d'activité, le locataire pourra procéder à un [changement de destination du local professionnel en habitation](#) des locaux sauf si une disposition du règlement de copropriété l'interdit ;
- Une note écrite décrivant les sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance en cas de survenance d'une catastrophe naturelle ou technologique.

## Quel est le rôle du notaire dans la rédaction du bail commercial notarié ?

Faire appel à un notaire dans le cadre de la rédaction du bail commercial peut revêtir des avantages considérables. En particulier, le notaire est chargé de :

- Vérifier l'identité des parties au bail commercial (le bailleur et le(s) locataire(s)) ;
- Vérifier les conditions nécessaires à la validité d'un contrat de droit commun : ces conditions sont visées par [l'article 1128 du Code civil](#). Il s'agit du consentement non vicié des cocontractants, de leur capacité juridique de contracter ainsi que du contenu du contrat qui doit être licite et certain ;
- Éviter tout déséquilibre significatif entre les parties : cela permet en particulier de veiller à ce que le contrat de bail commercial ne contienne aucune clause abusive ([clause d'échelle mobile](#) notamment) ;
- Veiller au respect de la réglementation en vigueur consacrée par [les articles L145-1 et suivants du Code de commerce](#). Il convient par ailleurs de noter que [la loi n°2014-626 du 18 juin 2014](#), appelée plus communément loi Pinel, a apporté des modifications notables en ce qui concerne le régime des baux commerciaux. Désormais, la rédaction des baux commerciaux doit s'adapter à cette nouvelle réglementation.

## Le coût du bail commercial notarié

Les honoraires des notaires, appelés plus justement émoluments, sont désormais réglementés par la loi en ce qui concerne les actes de la vie courante. C'est [le décret n°78-262 du 8 mars 1978](#) portant fixation du tarif des notaires, décret qui a subi depuis diverses modifications, qui a posé le principe selon lequel les émoluments des notaires doivent être encadrés par la loi pour éviter les abus.

Toutefois, contrairement aux baux à usage d'habitation et aux [baux professionnels](#), le prix de la rédaction du bail commercial notarié n'est pas encadré par la loi. Ainsi, le tarif est librement négocié entre le notaire et les clients (le bailleur et le locataire). Ce principe résulte de [l'article R444-16 du Code de commerce](#).

**Bon à savoir** : le renouvellement du bail commercial peut aussi être rédigé chez le notaire, en particulier si ce renouvellement nécessite la rédaction d'un [avenant de renouvellement de bail commercial](#) à la suite, par exemple, d'une [révision du montant du loyer](#). Dans ce cas, le coût de la rédaction de l'avenant de renouvellement du bail commercial est, lui aussi, soumis à la libre négociation des parties avec le notaire.

## Frais de bail commercial notarié : qui paye ?

---

En général, il est d'usage que le bailleur et le locataire se partagent de façon équitable les frais engendrés par la rédaction du bail commercial chez le notaire. Néanmoins, il s'agit seulement de la pratique. Aucune disposition législative n'interdit aux parties de prévoir un accord conventionnel différent.

**Attention !** Ce principe ne vaut pas pour les baux à usage d'habitation. Si [le bail d'habitation est rédigé par un notaire](#), alors la part imputable au locataire ne pourra pas être supérieure à celle dû par le bailleur.

## Bail commercial notarié et titre exécutoire : les avantages

Le bail commercial notarié a la valeur de titre exécutoire. Cela signifie qu'il a la force d'une décision de justice. Ainsi, un bailleur qui constate des manquements avérés du locataire à ses obligations peut, sans ouvrir d'action en justice, obtenir l'exécution forcée et sommer le locataire de pallier ses défaillances. Il suffit donc qu'il mandate un commissaire de justice (anciennement huissier de justice) afin que ce dernier procède à des saisies (sur le salaire du locataire par exemple).

La copie exécutoire du bail commercial notarié constitue le principal avantage de faire appel à un notaire pour la rédaction du contrat de bail.

Par ailleurs, le [bail commercial notarié est automatiquement enregistré](#) auprès du service des impôts afin de lui conférer une date certaine. L'enregistrement du bail commercial notarié permet également de le rendre opposable aux tiers. Cette formalité a toutefois un coût fixe de 25€.

Enfin, les clauses que comporte le bail commercial notarié sont incontestables. Si l'une ou l'autre des parties souhaite remettre en question une des clauses contenues dans le bail commercial notarié, alors celle-ci devra ouvrir une procédure d'inscription de faux. Pour rappel, cette procédure est exceptionnelle et doit être entreprise avec une grande prudence. En effet, en cas d'erreur du demandeur (celui qui a ouvert l'action en justice), alors ce dernier pourra être condamné au versement d'une amende civile pour avoir mis en cause l'autorité publique.

**Bon à savoir :** Il n'est pas (au sens propre du terme) possible d'[annuler un bail de location après signature](#), la loi ne prévoit aucun délai de rétractation.