

Comment se passe la cession d'un bail commercial ?

Description

La cession du [bail commercial](#) par le preneur est en principe **libre**, bien que le bailleur puisse limiter ce droit au moyen d'une clause insérée dans le [contrat de location](#). Il demeure toutefois indispensable d'**informer le bailleur** du changement de titulaire du bail.

La cession du droit au bail peut intervenir :

- A l'occasion de la [cession d'un fonds de commerce](#), dont le droit au bail constitue l'un des éléments
- A l'occasion de la [cession du droit au bail seul distincte de celle du fonds de commerce](#)

[Modèle de bail commercial](#)

Peut-on céder un bail commercial ?

La cession d'un bail commercial se définit comme un contrat par lequel le titulaire du contrat de location **transmet ses droits et ses obligations à un cessionnaire**. Celui-ci devient alors le nouveau preneur du bail.

Bon à savoir : la cession peut être effectuée à titre onéreux ou à titre gratuit. En effet, le prix est **librement déterminé par les parties**. Le prix de la cession est toutefois dû au cédant, et non au bailleur, qui perçoit les loyers ainsi que le [dépôt de garantie du bail commercial](#).

L'[accord du bailleur à la cession du droit au bail](#) n'est pas toujours nécessaire, et dépend de l'objet de la vente.

En cas de cession du droit au bail seul

Le bailleur peut s'opposer au principe de la cession du bail commercial lorsqu'elle porte **exclusivement sur le droit au bail**. En effet, il est possible que le contrat comporte une clause établissant une interdiction absolue de procéder à la cession du seul droit au bail.

Le bail commercial peut également contenir d'autres types de clauses encadrant la cession du droit au bail, notamment :

- Clause limitant le choix du cessionnaire à l'acquéreur du fonds de commerce
- Clause obligeant de céder le fonds de commerce avec le droit au bail
- Clause d'agrément du cessionnaire par le bailleur

En cas de cession du fonds de commerce

La libre cession du fonds de commerce constituant une **disposition d'ordre public**, le bailleur ne peut s'opposer à la cession du bail commercial lorsqu'elle porte sur le fonds de commerce dans son intégralité.

En effet, le droit au bail représente fréquemment un élément essentiel du fonds de commerce qui englobe également :

- La clientèle
- [L'enseigne et le nom commercial](#)
- La marque ainsi que d'autres éléments de propriété intellectuelle
- Le matériel nécessaire à l'exploitation de l'activité
- Les stocks
- Les dettes et les créances

Attention : la cession du fonds de commerce peut être requalifiée en cession du droit au bail seul lorsque le juge constate que **le local n'est pas un élément essentiel au rattachement de la clientèle**. Il est en effet possible que la clientèle soit liée à l'activité personnelle de l'exploitant du fonds, et non à l'emplacement du local.

Bien que le Code de commerce prohibe toute interdiction générale et absolue de la cession du fonds de commerce, le bailleur peut toutefois encadrer ce droit au moyen de certaines clauses :

- Clause établissant un droit de préemption au profit du bailleur
- Clause exigeant le règlement de l'ensemble des loyers avant la cession
- Clause d'indemnité du bailleur
- Clause interdisant la [despécialisation du bail commercial](#) en cas de cession

Bon à savoir : le bail commercial peut également comporter une [clause de garantie solidaire](#) en vertu de laquelle le cédant s'engage solidairement avec le cessionnaire au paiement des loyers et à l'exécution du bail. Toutefois, depuis l'entrée en vigueur

de la [loi Pinel du 18 juin 2014](#), le bailleur peut invoquer la clause de garantie du cédant pour une durée maximale de 3 ans à compter de la cession du bail commercial.

Comment céder un bail commercial ?

La cession du bail commercial requiert de réaliser un certain nombre de formalités :

1. Mise en oeuvre du droit de préemption
2. Conclusion du contrat de cession
3. Réalisation d'un état des lieux entre bailleur et cessionnaire
4. Notification de la cession au bailleur
5. Publicité de la cession

Etape 1 : mettre en oeuvre le droit de préemption

Certaines communes instituent un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité au sein duquel elles disposent d'un droit de préemption en cas de cession d'un bail commercial. Ce droit vise toutes les cessions, qu'elles portent sur le seul droit au bail ou sur le fonds de commerce dans son intégralité.

Au titre du droit de préemption, le cédant doit informer la commune où se situe le local de son intention de procéder à la cession du bail commercial au moyen d'une déclaration d'intention d'aliéner (Cerfa n°13644*02).

Le formulaire, auquel doit être joint le bail commercial, doit comporter un certain nombre d'informations :

- Activité du cessionnaire pressenti
- Nombre de salariés du cédant
- Nature des contrats de travail conclus avec les salariés
- Chiffre d'affaires

La commune doit notifier sa décision dans un délai de 2 mois suivant la réception de la déclaration. Elle peut choisir :

- De renoncer à l'exercice du droit de préemption
- D'acquérir le bail commercial au prix et aux conditions du cédant
- De formuler une offre d'acquérir au prix et aux conditions fixés par le juge de l'expropriation

Attention : en cas d'acquisition du bail commercial par la commune, l'acte de cession

et le paiement du prix doivent être produits dans un délai de 3 mois. Le dépassement de ce délai engage la responsabilité de la commune.

Etape 2 : conclure le contrat de cession

Bien que le Code de commerce ne prévoit aucune règle spécifique encadrant l'établissement d'un contrat de cession de bail commercial, il résulte de l'article 1216 du Code civil que la cession doit obligatoirement être constatée par écrit, à peine de nullité.

La cession du droit au bail n'est pas réellement assimilable à une vente. Elle peut donc être réalisée à titre gratuit, et le contrat ne doit pas nécessairement comporter stipulation du prix.

Lorsqu'elle est réalisée à titre onéreux, le prix de la cession correspond généralement à la valeur du bail commercial qui tient compte, notamment :

- Du montant du loyer et des charges locatives du bail commercial
- De la valeur locative du local
- De la durée restante et du droit au [renouvellement du bail commercial](#) dont dispose ou non le cessionnaire

Zoom : Il est recommandé aux parties de recourir à un modèle afin de s'assurer de la validité des clauses insérées au sein du bail. C'est pourquoi, LegalPlace vous propose un [modèle de bail commercial](#), conforme à la réglementation en vigueur. Grâce à un questionnaire à remplir en ligne, celui-ci est facilement personnalisable selon votre situation.

Etape 3 : faire un état des lieux d'entrée

Il est obligatoire pour le bailleur d'effectuer un [état des lieux](#) d'entrée avec le nouveau titulaire du contrat en cas de cession du bail commercial, en vertu de l'[article L.145-40 du Code de commerce](#). Toute clause contraire est réputée non écrite.

Lorsque l'intervention du bailleur n'est pas requise, notamment à l'occasion de la cession du fonds de commerce, l'état des lieux peut être réalisé par un tiers mandaté ou par un commissaire de justice. Chaque partie doit conserver un exemplaire du document.

Attention : en l'[absence d'état des lieux](#), le bailleur ne peut se prévaloir de la présomption selon laquelle le cessionnaire du bail a reçu le local en bon état de

réparations locatives.

Etape 4 : notifier le bailleur

Il est indispensable de **réaliser les formalités d'opposabilité au bailleur** de la cession du bail commercial lorsque la réalisation de l'opération n'est pas subordonnée à son accord. Dans le cas contraire, l'opposabilité de la cession au bailleur découle de son implication dans l'opération.

Pour rendre la cession opposable au bailleur, il est nécessaire de signifier la cession au bailleur **par acte d'huissier**. Le document doit comporter toutes les informations essentielles relatives à la cession.

Bon à savoir : la [demande de renouvellement du bail commercial](#) visant expressément la cession est équivalente à sa signification par acte d'huissier.

Le bailleur doit impérativement faire connaître son acceptation par écrit :

- Par [acte authentique](#) lorsque le contrat de cession du bail commercial est établi sous cette forme
- Par [acte sous seing privé](#)

Attention : le fait que le bailleur n'ait pas protesté contre la cession ou encore sa simple connaissance de l'opération ne vaut pas tacite acceptation.

Etape 5 : réaliser les formalités de publicité de la cession

Lorsque la cession du bail commercial résulte de la vente du fonds de commerce, il est indispensable d'effectuer un certain nombre de démarches :

- Enregistrement de l'acte de cession
- Publication par le cessionnaire d'un avis dans un journal d'annonces légales
- Publication par le greffe d'un avis au Bodacc

Bon à savoir : ces formalités ne sont pas requises en cas de cession du seul droit au bail.

Le cessionnaire est également tenu de payer des droits d'enregistrement en fonction du prix de la vente, après abattement de 23 000€ :

- 3% sur la fraction du prix de vente comprise entre 23 000€ et 200 000€
- 5% sur la fraction du prix supérieure à 200 000€

Quelles sanctions en cas de cession irrégulière du bail commercial ?

Le non-respect des formalités légales ou des clauses du contrat encadrant la cession du bail commercial emporte des conséquences pour l'exécution de la vente.

En effet, lorsque les démarches d'opposabilité de la cession au bailleur n'ont pas été correctement respectées, les rapports entre les parties s'en trouvent affectés. Le cédant demeure ainsi preneur du local aux yeux du bailleur, qui est également fondé à considérer que le cessionnaire est un **occupant sans droit ni titre**.

Selon les situations, le bailleur dispose de moyens d'actions différents :

- Mise en oeuvre de la [clause résolutoire du bail commercial](#)
- Résolution judiciaire du bail
- Refus de renouvellement du bail

Le cessionnaire évincé peut également prétendre au **versement de dommages-intérêts** de la part du cédant en réparation du préjudice subi.

FAQ

Qu'est-ce qu'une cession de bail commercial ?

La cession d'un bail commercial se définit comme le transfert à un cessionnaire des droits et des obligations incombant au preneur du local. Le cessionnaire se substitue donc au cédant en tant que titulaire du bail commercial.

Est-ce que le propriétaire du local peut refuser la cession du bail commercial ?

Le propriétaire peut s'opposer à la cession uniquement lorsqu'elle porte exclusivement

sur le droit au bail. En effet, la liberté de cession d'un fonds de commerce est une disposition d'ordre public. Bien que le propriétaire ne puisse s'opposer à la cession du fonds de commerce, il dispose toutefois de la possibilité de l'encadrer au moyen de clauses limitant l'exercice de ce droit.

Qui peut rédiger l'acte de cession d'un bail commercial ?

L'acte de cession d'un bail commercial doit obligatoirement être rédigé par écrit. Le Code de commerce ne prévoit toutefois aucune disposition relative à l'auteur de l'acte. Celui-ci peut donc être rédigé par acte authentique ou par acte sous seing privé.