

Démarches des entreprises

Cession du bail commercial

Lorsque le locataire d'un local commercial (cédant) transmet son contrat de location à une autre personne (cessionnaire), il cède son droit au bail. Cette transmission peut aussi avoir lieu en même temps que la vente du fonds de commerce. Le contrat de bail précise souvent les conditions de la cession (par exemple, nécessité d'un acte notarié ou de l'accord du bailleur).

Cession du droit au bail ou cession du bail commercial : de quoi s'agit-il ?

La **cession du droit au bail** ou **cession du bail commercial** est un contrat par lequel le locataire (appelé cédant) transfère à une autre personne (appelée cessionnaire) le bénéfice du bail.

Le locataire cède alors à un nouveau locataire (cessionnaire) la jouissance des locaux, l'obligation de payer le loyer et d'exécuter les conditions de la location. Le bail commercial initial subsiste, mais avec un changement de locataire.

En pratique, la plupart des bailleurs (propriétaires) interdisent à leur locataire de céder leur droit au bail en insérant une clause dans le contrat de bail commercial. En revanche, le bailleur ne peut pas interdire au locataire de céder son bail commercial lorsqu'il souhaite vendre son fonds de commerce. Il ne peut pas non plus interdire la cession du bail qui est transmis dans le cadre d'une fusion, d'une scission, d'un apport partiel d'actif ou d'une transmission universelle de patrimoine

Cession du bail commercial seul

Le locataire peut céder son **droit au bail seul**, c'est-à-dire sans vendre son fonds de commerce. Il doit alors vérifier que le contrat de bail commercial autorise la cession du seul droit au bail. On parle de cession de « pas de porte ».

En pratique, le contrat de bail commercial prévoit souvent l'accord du propriétaire pour la cession du seul droit au bail.

Le locataire doit aussi se renseigner à la mairie pour savoir si le bail est situé dans une zone appelée périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Lorsque c'est le cas, la commune peut utiliser son droit de préemption commercial, ce qui signifie qu'elle a une priorité pour acquérir le droit au bail.

Lorsque la cession du bail est réalisée, le nouveau locataire (appelé cessionnaire) prend la place du locataire initial (appelé cédant) pour la **durée restant à courir dans le bail**

Cession du bail commercial lors de la vente du fonds de commerce

En cas de vente du fonds de commerce, le droit au bail est obligatoirement inclus.

En effet, l'acquéreur d'un fonds de commerce achète **tous les éléments de ce fonds** (notamment l'enseigne, les équipements, la clientèle, le droit au bail). La clientèle est l'élément le plus important : en l'absence de clientèle, le fonds de commerce ne peut pas exister. Dans ce cas, la seule cession du droit au bail est possible.

Le bailleur **ne peut pas s'opposer** à la cession du bail lors de la vente du fonds de commerce. En effet, les clauses contenues dans le contrat de bail qui **interdisent** la cession du bail lors de la cession du fonds de commerce ne sont pas valables.

Cependant, la cession peut être soumise à certaines conditions par le contrat de bail. Par exemple, une clause dite clause d'agrément peut prévoir que la cession du bail doit être autorisée par le bailleur. Par ailleurs, une clause autorisant la cession du bail uniquement en cas de vente totale du fonds de commerce est possible.

À noter

Lorsque le fonds de commerce est situé dans une zone spécifique appelée périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, la mairie peut exercer son droit de préemption commercial : cela signifie qu'elle a une priorité pour acquérir le droit au bail.

Transfert du bail commercial en cas de fusion, scission, apport d'une partie de l'actif ou de transmission universelle de patrimoine

Dans cette hypothèse, une société, locataire d'un bail commercial, est absorbée dans le cadre d'une fusion, d'une scission ou fait l'objet d'un apport partiel d'actif ou d'un transfert universel de patrimoine. La société absorbante ou bénéficiaire de l'apport devient immédiatement propriétaire du droit au bail et n'a aucune formalité à accomplir.

Le bailleur ne peut pas s'opposer à cette cession.

Toute clause du bail commercial qui interdit la cession du bail commercial dans ces situations n'est pas valable.

En cas de retraite ou d'invalidité, le locataire peut-il céder son bail pour une activité différente ?

Le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou qui est admis à bénéficier d'une pension d'invalidité a la possibilité de céder son bail pour une **activité différente** de celle exercée habituellement. On parle de « cession déspecialisation ».

Le bailleur ne peut pas interdire cette cession.

Le locataire utilise une procédure de changement d'activité spécifique (appelée déspecialisation) en cas de cession du bail au moment d'un départ à la retraite ou du versement d'une pension d'invalidité.

Attention

Avant toute cession du bail commercial, le locataire (cédant) doit vérifier si le local est situé dans une zone concernée par le droit de préemption commercial de la commune. Pour en savoir plus, se reporter à la [fiche dédiée](#).

Conditions pour bénéficier du droit de « cession déspecialisation »

Pour bénéficier de ce droit de « cession déspecialisation », le locataire doit remplir les 2 conditions suivantes :

Être une personne physique (commerçant, artisan) ou un associé unique d'une EURL ou un gérant majoritaire de SARL depuis au moins 2 ans

Avoir préalablement demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou bénéficier d'une pension d'invalidité.

À noter

En pratique, le locataire doit avoir fait sa demande de liquidation des droits à la retraite à sa caisse de retraite.

Mise en œuvre du droit de « cession déspecialisation »

Une fois les conditions remplies, le locataire notifie par acte de commissaire de justice au **bailleur son intention de céder le bail**. Il précise également la nouvelle activité envisagée et le prix proposé.

Le locataire est obligé d'informer le bailleur de son intention de céder le bail mais il ne s'agit pas d'une demande d'autorisation de céder le bail.

Le locataire doit également **informer les créanciers inscrits sur le fonds de commerce**, c'est-à-dire les créanciers ayant demandé l'inscription d'une garantie sur le fonds de commerce pour se protéger des défaillances du locataire (privilège ou nantissement sur le fonds de commerce du locataire). Ces créanciers peuvent s'opposer à la cession du bail s'ils estiment que leur garantie n'est pas suffisante.

À noter

La nouvelle activité doit être **compatible** avec la destination, les caractéristiques et la situation de l'immeuble. Ainsi, la création d'un fonds de commerce de laverie automatique qui nécessite l'installation de multiples machines sources de bruits sont incompatibles avec un immeuble à usage d'habitation.

Dans le délai de 2 mois après la notification du locataire, le bailleur a les options suivantes :

Accepter le changement d'activité et donner son accord à la cession du bail

Exercer la priorité de rachat du droit au bail prévue par la loi

Contester les nouvelles activités et saisir le tribunal judiciaire

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Le bailleur qui ne propose pas de racheter le droit au bail dans un délai de 2 mois (à compter de la notification) est considéré comme ayant accepté la cession.

Le bailleur peut-il s'opposer à la cession du bail commercial ?

Le contrat de bail commercial peut prévoir que le bailleur a le droit de refuser la cession du bail commercial ou que son autorisation est nécessaire. D'autres clauses peuvent être insérées dans le contrat de bail pour préciser les **conditions de la cession**.

Clause interdisant la cession du bail seul

Les parties peuvent insérer dans le contrat de bail commercial une clause qui interdit toute cession portant **uniquement sur le droit au bail**.

En revanche, le contrat ne peut pas interdire au locataire de céder le bail commercial dans le cadre de la vente du fonds de commerce. En effet, le locataire doit pouvoir céder le bail à l'acquéreur de son fonds.

Clause exigeant l'autorisation du propriétaire ou clause d'agrément

Une clause d'agrément oblige le locataire à obtenir l'accord du propriétaire avant toute cession.

Cette clause permet au bailleur d'accepter ou de refuser le candidat à l'acquisition du bail.

Le bail prévoit généralement que l'autorisation du bailleur doit être donnée par écrit.

Clause prévoyant un appel du bailleur à concourir à l'acte de cession

Cette clause a pour but d'avertir le bailleur de la cession du bail commercial.

Dans ce cas, la cession a lieu en présence du bailleur. Il est informé de l'identité du repreneur mais il n'a pas à donner son autorisation.

Qu'est-ce que la clause de garantie solidaire ?

Cette clause permet au locataire (cédant) du bail commercial de s'engager solidairement avec le nouveau locataire du bail (appelé cessionnaire) au paiement des loyers et à l'exécution du bail.

À noter

La clause de garantie solidaire ne s'applique pas si le locataire cédant est en procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

En cas de non-paiement du loyer ou des charges par le nouveau locataire, le propriétaire peut faire jouer la clause de garantie solidaire et poursuivre l'ancien locataire (cédant) en respectant les 2 conditions suivantes :

Informé le cédant du défaut de paiement du loyer **dans le délai d'un mois** à compter de la date à laquelle les sommes auraient dû être acquittées. La loi ne prévoit aucun formalisme particulier pour délivrer cette information mais une lettre recommandée avec AR permettra d'avoir la preuve de cette information.

Réclamer le paiement du loyer au cédant du bail **dans un délai de 3 ans** à partir de la cession du bail.

Cette clause de garantie solidaire cesse à **l'expiration du bail**. Elle ne produit pas d'effet en cas de renouvellement du bail.

En revanche, en cas de tacite prolongation, il n'y a pas formation d'un nouveau contrat : la clause de solidarité continue alors de s'appliquer jusqu'à l'expiration du bail.

Exemple

Le 1^{er} septembre 2024, un locataire cède son bail commercial. Le nouveau locataire (cessionnaire) ne paye son loyer que le 15 septembre 2024.

Le propriétaire doit alors informer le cédant (ancien locataire) du défaut de paiement avant le 15 octobre 2024.

Il peut faire jouer la garantie solidaire en demandant le paiement des loyers au cédant (qui est l'ancien locataire) jusqu'au 1^{er} septembre 2027. Après cette date, il ne pourra plus l'utiliser.

Quelles sont les formalités à effectuer pour céder le bail commercial ?

La cession du bail commercial nécessite de suivre les étapes suivantes :

Vérifier si le bail est situé dans une zone où la commune peut exercer son droit de préemption

Lorsque le bail commercial est situé dans une zone appelée « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité », le cédant du bail commercial doit remplir un formulaire spécifique et l'adresser au maire de la commune concernée. La commune peut utiliser son droit de préemption commercial, ce qui signifie qu'elle a une priorité pour acquérir le droit au bail.

À savoir

Pour en savoir plus sur le droit de préemption, vous pouvez consulter [la fiche dédiée](#).

Rédiger un contrat de cession du bail commercial

La cession de bail est établie obligatoirement sous la forme d'un contrat écrit. Ce contrat peut être rédigé par les parties elles-mêmes (sous seing privé), ou par un notaire (acte notarié).

La cession de bail peut aussi avoir la forme d'un avenant au contrat de bail commercial.

Établir un état des lieux

Un état des lieux doit être établi par le bailleur et le locataire sortant ou par un tiers mandaté par eux (par exemple, une agence immobilière).

L'état des lieux doit être conservé par chacune des parties.

Informier le bailleur et les créanciers inscrits sur le fonds de commerce

La cession du bail commercial est notifiée par acte de commissaire de justice aux personnes suivantes :

Au bailleur du local commercial

Lorsque la cession du bail comporte aussi la cession du fonds de commerce : aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

L'acte de cession de bail doit mentionner l'identité et les coordonnées du cessionnaire (c'est-à-dire du repreneur) ainsi que la date de la cession. Cela permet de déterminer à partir de quand le repreneur est redevable du paiement du loyer.

À noter

Lorsque la cession du bail commercial est établie par acte notarié, il n'est pas nécessaire d'envoyer la cession de bail par acte de commissaire de justice.

Enregistrer et payer les droits d'enregistrement

L'acte de cession du droit au bail doit être enregistré par les parties (ou par l'une d'entre elles) au service fiscal de l'enregistrement du lieu de situation du local.

Où s'adresser ?

Service fiscal de l'enregistrement

L'acte est enregistré dans le délai de 1 mois à compter de sa signature.

À noter

Lorsque la cession du droit au bail est établi par **acte notarié**, le notaire procède à l'enregistrement de l'acte au lieu d'exercice de l'étude notariée.

Les droits d'enregistrement sont en principe payés par le repreneur (cessionnaire). L'acte de cession peut cependant prévoir qu'ils seront à la charge du vendeur (cédant).

Ils sont calculés sur le prix de cession de la manière suivante :

0 % jusqu'à 23 000 €

3 % entre 23 001 € à 200 000 €

Et 5 % au-delà de 200 000 €

Un minimum de droit fixe de 25 € est perçu.

Lorsque ces formalités ne sont pas respectées, la cession du bail commercial n'est pas valable.

Questions – Réponses

Qu'est-ce que le droit de préemption commercial de la commune ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

Cession de l'entreprise individuelle à un tiers

Contrat de bail commercial

Ajout ou changement d'activité dans un bail commercial

Procédure de sauvegarde de l'entrepreneur individuel et du micro-entrepreneur

Procédure de sauvegarde d'une société

Redressement judiciaire de l'entrepreneur individuel et du micro-entrepreneur

Redressement judiciaire d'une société

Textes de référence

Code de commerce : articles L145-1 à L145-3

Bail commercial

Code de commerce : article L145-16

Cession du bail commercial

Code de commerce : article L145-40-1

État des lieux pour une cession de droit au bail ou de fonds de commerce

Code de commerce : article L145-51

Cession du bail par le locataire qui part à la retraite ou demande une pension d'invalidité

Cession du bail commercial

Lorsque le locataire d'un local commercial (cédant) transmet son contrat de location à une autre personne (cessionnaire), il cède son droit au bail. Cette transmission peut aussi avoir lieu en même temps que la vente du fonds de commerce. Le contrat de bail précise souvent les conditions de la cession (par exemple, nécessité d'un acte notarié ou de l'accord du bailleur).

Cession du droit au bail ou cession du bail commercial : de quoi s'agit-il ?

La **cession du droit au bail** ou **cession du bail commercial** est un contrat par lequel le locataire (appelé cédant) transfère à une autre personne (appelée cessionnaire) le bénéfice du bail.

Le locataire cède alors à un nouveau locataire (cessionnaire) la jouissance des locaux, l'obligation de payer le loyer et d'exécuter les conditions de la location. Le bail commercial initial subsiste, mais avec un changement de locataire.

En pratique, la plupart des bailleurs (propriétaires) interdisent à leur locataire de céder leur droit au bail en insérant une clause dans le contrat de bail commercial. En revanche, le bailleur ne peut pas interdire au locataire de céder son bail commercial lorsqu'il souhaite vendre son fonds de commerce. Il ne peut pas non plus interdire la cession du bail qui est transmis dans le cadre d'une fusion, d'une scission, d'un apport partiel d'actif ou d'une transmission universelle de patrimoine

Cession du bail commercial seul

Le locataire peut céder son **droit au bail seul**, c'est-à-dire sans vendre son fonds de commerce. Il doit alors vérifier que le contrat de bail commercial autorise la cession du seul droit au bail. On parle de cession de « pas de porte ».

En pratique, le contrat de bail commercial prévoit souvent l'accord du propriétaire pour la cession du seul droit au bail.

Le locataire doit aussi se renseigner à la mairie pour savoir si le bail est situé dans une zone appelée périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Lorsque c'est le cas, la commune peut utiliser son droit de préemption commercial, ce qui signifie qu'elle a une priorité pour acquérir le droit au bail.

Lorsque la cession du bail est réalisée, le nouveau locataire (appelé cessionnaire) prend la place du locataire initial (appelé cédant) pour la **durée restant à courir dans le bail**

Cession du bail commercial lors de la vente du fonds de commerce

En cas de vente du fonds de commerce, le droit au bail est obligatoirement inclus.

En effet, l'acquéreur d'un fonds de commerce achète **tous les éléments de ce fonds** (notamment l'enseigne, les équipements, la clientèle, le droit au bail). La clientèle est l'élément le plus important : en l'absence de clientèle, le fonds de commerce ne peut pas exister. Dans ce cas, la seule cession du droit au bail est possible.

Le bailleur **ne peut pas s'opposer** à la cession du bail lors de la vente du fonds de commerce. En effet, les clauses contenues dans le contrat de bail qui **interdisent** la cession du bail lors de la cession du fonds de commerce ne sont pas valables.

Cependant, la cession peut être soumise à certaines conditions par le contrat de bail. Par exemple, une clause dite clause d'agrément peut prévoir que la cession du bail doit être autorisée par le bailleur. Par ailleurs, une clause autorisant la cession du bail uniquement en cas de vente totale du fonds de commerce est possible.

À noter

Lorsque le fonds de commerce est situé dans une zone spécifique appelée périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, la mairie peut exercer son droit de préemption commercial : cela signifie qu'elle a une priorité pour acquérir le droit au bail.

Transfert du bail commercial en cas de fusion, scission, apport d'une partie de l'actif ou de transmission universelle de patrimoine

Dans cette hypothèse, une société, locataire d'un bail commercial, est absorbée dans le cadre d'une fusion, d'une scission ou fait l'objet d'un apport partiel d'actif ou d'un transfert universel de patrimoine. La société absorbante ou bénéficiaire de l'apport devient immédiatement propriétaire du droit au bail et n'a aucune formalité à accomplir.

Le bailleur ne peut pas s'opposer à cette cession.

Toute clause du bail commercial qui interdit la cession du bail commercial dans ces situations n'est pas valable.

En cas de retraite ou d'invalidité, le locataire peut-il céder son bail pour une activité différente ?

Le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou qui est admis à bénéficier d'une pension d'invalidité a la possibilité de céder son bail pour une **activité différente** de celle exercée habituellement. On parle de « cession déspecialisation ».

Le bailleur ne peut pas interdire cette cession.

Le locataire utilise une procédure de changement d'activité spécifique (appelée déspecialisation) en cas de cession du bail au moment d'un départ à la retraite ou du versement d'une pension d'invalidité.

Attention

Avant toute cession du bail commercial, le locataire (cédant) doit vérifier si le local est situé dans une zone concernée par le droit de préemption commercial de la commune. Pour en savoir plus, se reporter à la [fiche dédiée](#).

Conditions pour bénéficier du droit de « cession déspecialisation »

Pour bénéficier de ce droit de « cession déspecialisation », le locataire doit remplir les 2 conditions suivantes :

Être une personne physique (commerçant, artisan) ou un associé unique d'une EURL ou un gérant majoritaire de SARL depuis au moins 2 ans

Avoir préalablement demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou bénéficier d'une pension d'invalidité.

À noter

En pratique, le locataire doit avoir fait sa demande de liquidation des droits à la retraite à sa caisse de retraite.

Mise en œuvre du droit de « cession déspecialisation »

Une fois les conditions remplies, le locataire notifie par acte de commissaire de justice au **bailleur son intention de céder le bail**. Il précise également la nouvelle activité envisagée et le prix proposé.

Le locataire est obligé d'informer le bailleur de son intention de céder le bail mais il ne s'agit pas d'une demande d'autorisation de céder le bail.

Le locataire doit également **informer les créanciers inscrits sur le fonds de commerce**, c'est-à-dire les créanciers ayant demandé l'inscription d'une garantie sur le fonds de commerce pour se protéger des défaillances du locataire (privilège ou [nantissement sur le fonds de commerce](#) du locataire). Ces créanciers peuvent s'opposer à la cession du bail s'ils estiment que leur garantie n'est pas suffisante.

À noter

La nouvelle activité doit être **compatible** avec la destination, les caractéristiques et la situation de l'immeuble. Ainsi, la création d'un fonds de commerce de laverie automatique qui nécessite l'installation de multiples machines sources de bruits sont incompatibles avec un immeuble à usage d'habitation.

Dans le délai de 2 mois après la notification du locataire, le bailleur a les options suivantes :

Accepter le changement d'activité et donner son accord à la cession du bail
Exercer la priorité de rachat du droit au bail prévue par la loi
Contester les nouvelles activités et saisir le tribunal judiciaire

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Le bailleur qui ne propose pas de racheter le droit au bail dans un délai de 2 mois (à compter de la notification) est considéré comme ayant accepté la cession.

Le bailleur peut-il s'opposer à la cession du bail commercial ?

Le contrat de bail commercial peut prévoir que le bailleur a le droit de refuser la cession du bail commercial ou que son autorisation est nécessaire. D'autres clauses peuvent être insérées dans le contrat de bail pour préciser les **conditions de la cession**.

Clause interdisant la cession du bail seul

Les parties peuvent insérer dans le contrat de bail commercial une clause qui interdit toute cession portant **uniquement sur le droit au bail**.

En revanche, le contrat ne peut pas interdire au locataire de céder le bail commercial dans le cadre de la vente du fonds de commerce. En effet, le locataire doit pouvoir céder le bail à l'acquéreur de son fonds.

Clause exigeant l'autorisation du propriétaire ou clause d'agrément

Une clause d'agrément oblige le locataire à obtenir l'accord du propriétaire avant toute cession.

Cette clause permet au bailleur d'accepter ou de refuser le candidat à l'acquisition du bail.

Le bail prévoit généralement que l'autorisation du bailleur doit être donnée par écrit.

Clause prévoyant un appel du bailleur à concourir à l'acte de cession

Cette clause a pour but d'avertir le bailleur de la cession du bail commercial.

Dans ce cas, la cession a lieu en présence du bailleur. Il est informé de l'identité du repreneur mais il n'a pas à donner son autorisation.

Qu'est-ce que la clause de garantie solidaire ?

Cette clause permet au locataire (cédant) du bail commercial de s'engager solidairement avec le nouveau locataire du bail (appelé cessionnaire) au paiement des loyers et à l'exécution du bail.

À noter

La clause de garantie solidaire ne s'applique pas si le locataire cédant est en procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

En cas de non-paiement du loyer ou des charges par le nouveau locataire, le propriétaire peut faire jouer la clause de garantie solidaire et poursuivre l'ancien locataire (cédant) en respectant les 2 conditions suivantes :

Informé le cédant du défaut de paiement du loyer **dans le délai d'un mois** à compter de la date à laquelle les sommes auraient dû être acquittées. La loi ne prévoit aucun formalisme particulier pour délivrer cette information mais une lettre recommandée avec AR permettra d'avoir la preuve de cette information.

Réclamer le paiement du loyer au cédant du bail **dans un délai de 3 ans** à partir de la cession du bail.

Cette clause de garantie solidaire cesse à **l'expiration du bail**. Elle ne produit pas d'effet en cas de renouvellement du bail.

En revanche, en cas de tacite prolongation, il n'y a pas formation d'un nouveau contrat : la clause de solidarité continue alors de s'appliquer jusqu'à l'expiration du bail.

Exemple

Le 1^{er} septembre 2024, un locataire cède son bail commercial. Le nouveau locataire (cessionnaire) ne paye son loyer que le 15 septembre 2024.

Le propriétaire doit alors informer le cédant (ancien locataire) du défaut de paiement avant le 15 octobre 2024.

Il peut faire jouer la garantie solidaire en demandant le paiement des loyers au cédant (qui est l'ancien locataire) jusqu'au 1^{er} septembre 2027. Après cette date, il ne pourra plus l'utiliser.

Quelles sont les formalités à effectuer pour céder le bail commercial ?

La cession du bail commercial nécessite de suivre les étapes suivantes :

Vérifier si le bail est situé dans une zone où la commune peut exercer son droit de préemption

Lorsque le bail commercial est situé dans une zone appelée « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité », le cédant du bail commercial doit remplir un formulaire spécifique et l'adresser au maire de la commune concernée. La commune peut utiliser son droit de préemption commercial, ce qui signifie qu'elle a une priorité pour acquérir le droit au bail.

À savoir

Pour en savoir plus sur le droit de préemption, vous pouvez consulter [la fiche dédiée](#).

Rédiger un contrat de cession du bail commercial

La cession de bail est établie obligatoirement sous la forme d'un contrat écrit. Ce contrat peut être rédigé par les parties elles-mêmes (sous seing privé), ou par un notaire (acte notarié).

La cession de bail peut aussi avoir la forme d'un avenant au contrat de bail commercial.

Établir un état des lieux

Un état des lieux doit être établi par le bailleur et le locataire sortant ou par un tiers mandaté par eux (par exemple, une agence immobilière).

L'état des lieux doit être conservé par chacune des parties.

Informé le bailleur et les créanciers inscrits sur le fonds de commerce

La cession du bail commercial est notifiée par acte de commissaire de justice aux personnes suivantes :

Au bailleur du local commercial

Lorsque la cession du bail comporte aussi la cession du fonds de commerce : aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

L'acte de cession de bail doit mentionner l'identité et les coordonnées du cessionnaire (c'est-à-dire du repreneur) ainsi que la date de la cession. Cela permet de déterminer à partir de quand le repreneur est redevable du paiement du loyer.

À noter

Lorsque la cession du bail commercial est établie par acte notarié, il n'est pas nécessaire d'envoyer la cession de bail par acte de commissaire de justice.

Enregistrer et payer les droits d'enregistrement

L'acte de cession du droit au bail doit être enregistré par les parties (ou par l'une d'entre elles) au service fiscal de l'enregistrement du lieu de situation du local.

Où s'adresser ?

Service fiscal de l'enregistrement

L'acte est enregistré dans le délai de 1 mois à compter de sa signature.

À noter

Lorsque la cession du droit au bail est établi par **acte notarié**, le notaire procède à l'enregistrement de l'acte au lieu d'exercice de l'étude notariée.

Les droits d'enregistrement sont en principe payés par le repreneur (cessionnaire). L'acte de cession peut cependant prévoir qu'ils seront à la charge du vendeur (cédant).

Ils sont calculés sur le prix de cession de la manière suivante :

0 % jusqu'à 23 000 €

3 % entre 23 001 € à 200 000 €

Et 5 % au-delà de 200 000 €

Un minimum de droit fixe de 25 € est perçu.

Lorsque ces formalités ne sont pas respectées, la cession du bail commercial n'est pas valable.

Questions – Réponses

Qu'est-ce que le droit de préemption commercial de la commune ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

Cession de l'entreprise individuelle à un tiers

Contrat de bail commercial

Ajout ou changement d'activité dans un bail commercial

Procédure de sauvegarde de l'entrepreneur individuel et du micro-entrepreneur

Procédure de sauvegarde d'une société

Redressement judiciaire de l'entrepreneur individuel et du micro-entrepreneur

Redressement judiciaire d'une société

Textes de référence

Code de commerce : articles L145-1 à L145-3

Bail commercial

Code de commerce : article L145-16

Cession du bail commercial

Code de commerce : article L145-40-1

État des lieux pour une cession de droit au bail ou de fonds de commerce

Code de commerce : article L145-51

Cession du bail par le locataire qui part à la retraite ou demande une pension d'invalidité

Cession du bail commercial

Lorsque le locataire d'un local commercial (cédant) transmet son contrat de location à une autre personne (cessionnaire), il cède son droit au bail. Cette transmission peut aussi avoir lieu en même temps que la vente du fonds de commerce. Le contrat de bail précise souvent les conditions de la cession (par exemple, nécessité d'un acte notarié ou de l'accord du bailleur).

Cession du droit au bail ou cession du bail commercial : de quoi s'agit-il ?

La **cession du droit au bail** ou **cession du bail commercial** est un contrat par lequel le locataire (appelé cédant) transfère à une autre personne (appelée cessionnaire) le bénéfice du bail.

Le locataire cède alors à un nouveau locataire (cessionnaire) la jouissance des locaux, l'obligation de payer le loyer et d'exécuter les conditions de la location. Le bail commercial initial subsiste, mais avec un changement de locataire.

En pratique, la plupart des bailleurs (propriétaires) interdisent à leur locataire de céder leur droit au bail en insérant une clause dans le contrat de bail commercial. En revanche, le bailleur ne peut pas interdire au locataire de céder son bail commercial lorsqu'il souhaite vendre son fonds de commerce. Il ne peut pas non plus interdire la cession du bail qui est transmis dans le cadre d'une fusion, d'une scission, d'un apport partiel d'actif ou d'une transmission universelle de patrimoine

Cession du bail commercial seul

Le locataire peut céder son **droit au bail seul**, c'est-à-dire sans vendre son fonds de commerce. Il doit alors vérifier que le contrat de bail commercial autorise la cession du seul droit au bail. On parle de cession de « pas de porte ».

En pratique, le contrat de bail commercial prévoit souvent l'accord du propriétaire pour la cession du seul droit au bail.

Le locataire doit aussi se renseigner à la mairie pour savoir si le bail est situé dans une zone appelée périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Lorsque c'est le cas, la commune peut utiliser son droit de préemption commercial, ce qui signifie qu'elle a une priorité pour acquérir le droit au bail.

Lorsque la cession du bail est réalisée, le nouveau locataire (appelé cessionnaire) prend la place du locataire initial (appelé cédant) pour la **durée restant à courir dans le bail**

Cession du bail commercial lors de la vente du fonds de commerce

En cas de vente du fonds de commerce, le droit au bail est obligatoirement inclus.

En effet, l'acquéreur d'un fonds de commerce achète **tous les éléments de ce fonds** (notamment l'enseigne, les équipements, la clientèle, le droit au bail). La clientèle est l'élément le plus important : en l'absence de clientèle, le fonds de commerce ne peut pas exister. Dans ce cas, la seule cession du droit au bail est possible.

Le bailleur **ne peut pas s'opposer** à la cession du bail lors de la vente du fonds de commerce. En effet, les clauses contenues dans le contrat de bail qui **interdisent** la cession du bail lors de la cession du fonds de commerce ne sont pas valables.

Cependant, la cession peut être soumise à certaines conditions par le contrat de bail. Par exemple, une clause dite clause d'agrément peut prévoir que la cession du bail doit être autorisée par le bailleur. Par ailleurs, une clause autorisant la cession du bail uniquement en cas de vente totale du fonds de commerce est possible.

À noter

Lorsque le fonds de commerce est situé dans une zone spécifique appelée périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, la mairie peut exercer son droit de préemption commercial : cela signifie qu'elle a une priorité pour acquérir le droit au bail.

Transfert du bail commercial en cas de fusion, scission, apport d'une partie de l'actif ou de transmission universelle de patrimoine

Dans cette hypothèse, une société, locataire d'un bail commercial, est absorbée dans le cadre d'une fusion, d'une scission ou fait l'objet d'un apport partiel d'actif ou d'un transfert universel de patrimoine. La société absorbante ou bénéficiaire de l'apport devient immédiatement propriétaire du droit au bail et n'a aucune formalité à accomplir.

Le bailleur ne peut pas s'opposer à cette cession.

Toute clause du bail commercial qui interdit la cession du bail commercial dans ces situations n'est pas valable.

En cas de retraite ou d'invalidité, le locataire peut-il céder son bail pour une activité différente ?

Le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou qui est admis à bénéficier d'une pension d'invalidité a la possibilité de céder son bail pour une **activité différente** de celle exercée habituellement. On parle de « cession déspecialisation ».

Le bailleur ne peut pas interdire cette cession.

Le locataire utilise une procédure de changement d'activité spécifique (appelée déspecialisation) en cas de cession du bail au moment d'un départ à la retraite ou du versement d'une pension d'invalidité.

Attention

Avant toute cession du bail commercial, le locataire (cédant) doit vérifier si le local est situé dans une zone concernée par le droit de préemption commercial de la commune. Pour en savoir plus, se reporter à la [fiche dédiée](#).

Conditions pour bénéficier du droit de « cession déspecialisation »

Pour bénéficier de ce droit de « cession déspecialisation », le locataire doit remplir les 2 conditions suivantes :

Être une personne physique (commerçant, artisan) ou un associé unique d'une EURL ou un gérant majoritaire de SARL depuis au moins 2 ans

Avoir préalablement demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou bénéficier d'une pension d'invalidité.

À noter

En pratique, le locataire doit avoir fait sa demande de liquidation des droits à la retraite à sa caisse de retraite.

Mise en œuvre du droit de « cession déspecialisation »

Une fois les conditions remplies, le locataire notifie par acte de commissaire de justice au **bailleur son intention de céder le bail**. Il précise également la nouvelle activité envisagée et le prix proposé.

Le locataire est obligé d'informer le bailleur de son intention de céder le bail mais il ne s'agit pas d'une demande d'autorisation de céder le bail.

Le locataire doit également **informer les créanciers inscrits sur le fonds de commerce**, c'est-à-dire les créanciers ayant demandé l'inscription d'une garantie sur le fonds de commerce pour se protéger des défaillances du locataire (privilège ou [nantissement sur le fonds de commerce](#) du locataire). Ces créanciers peuvent s'opposer à la cession du bail s'ils estiment que leur garantie n'est pas suffisante.

À noter

La nouvelle activité doit être **compatible** avec la destination, les caractéristiques et la situation de l'immeuble. Ainsi, la création d'un fonds de commerce de laverie automatique qui nécessite l'installation de multiples machines sources de bruits sont incompatibles avec un immeuble à usage d'habitation.

Dans le délai de 2 mois après la notification du locataire, le bailleur a les options suivantes :

Accepter le changement d'activité et donner son accord à la cession du bail
Exercer la priorité de rachat du droit au bail prévue par la loi
Contester les nouvelles activités et saisir le tribunal judiciaire

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Le bailleur qui ne propose pas de racheter le droit au bail dans un délai de 2 mois (à compter de la notification) est considéré comme ayant accepté la cession.

Le bailleur peut-il s'opposer à la cession du bail commercial ?

Le contrat de bail commercial peut prévoir que le bailleur a le droit de refuser la cession du bail commercial ou que son autorisation est nécessaire. D'autres clauses peuvent être insérées dans le contrat de bail pour préciser les **conditions de la cession**.

Clause interdisant la cession du bail seul

Les parties peuvent insérer dans le contrat de bail commercial une clause qui interdit toute cession portant **uniquement sur le droit au bail**.

En revanche, le contrat ne peut pas interdire au locataire de céder le bail commercial dans le cadre de la vente du fonds de commerce. En effet, le locataire doit pouvoir céder le bail à l'acquéreur de son fonds.

Clause exigeant l'autorisation du propriétaire ou clause d'agrément

Une clause d'agrément oblige le locataire à obtenir l'accord du propriétaire avant toute cession.

Cette clause permet au bailleur d'accepter ou de refuser le candidat à l'acquisition du bail.

Le bail prévoit généralement que l'autorisation du bailleur doit être donnée par écrit.

Clause prévoyant un appel du bailleur à concourir à l'acte de cession

Cette clause a pour but d'avertir le bailleur de la cession du bail commercial.

Dans ce cas, la cession a lieu en présence du bailleur. Il est informé de l'identité du repreneur mais il n'a pas à donner son autorisation.

Qu'est-ce que la clause de garantie solidaire ?

Cette clause permet au locataire (cédant) du bail commercial de s'engager solidairement avec le nouveau locataire du bail (appelé cessionnaire) au paiement des loyers et à l'exécution du bail.

À noter

La clause de garantie solidaire ne s'applique pas si le locataire cédant est en procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

En cas de non-paiement du loyer ou des charges par le nouveau locataire, le propriétaire peut faire jouer la clause de garantie solidaire et poursuivre l'ancien locataire (cédant) en respectant les 2 conditions suivantes :

Informé le cédant du défaut de paiement du loyer **dans le délai d'un mois** à compter de la date à laquelle les sommes auraient dû être acquittées. La loi ne prévoit aucun formalisme particulier pour délivrer cette information mais une lettre recommandée avec AR permettra d'avoir la preuve de cette information.

Réclamer le paiement du loyer au cédant du bail **dans un délai de 3 ans** à partir de la cession du bail.

Cette clause de garantie solidaire cesse à **l'expiration du bail**. Elle ne produit pas d'effet en cas de renouvellement du bail.

En revanche, en cas de tacite prolongation, il n'y a pas formation d'un nouveau contrat : la clause de solidarité continue alors de s'appliquer jusqu'à l'expiration du bail.

Exemple

Le 1^{er} septembre 2024, un locataire cède son bail commercial. Le nouveau locataire (cessionnaire) ne paye son loyer que le 15 septembre 2024.

Le propriétaire doit alors informer le cédant (ancien locataire) du défaut de paiement avant le 15 octobre 2024.

Il peut faire jouer la garantie solidaire en demandant le paiement des loyers au cédant (qui est l'ancien locataire) jusqu'au 1^{er} septembre 2027. Après cette date, il ne pourra plus l'utiliser.

Quelles sont les formalités à effectuer pour céder le bail commercial ?

La cession du bail commercial nécessite de suivre les étapes suivantes :

Vérifier si le bail est situé dans une zone où la commune peut exercer son droit de préemption

Lorsque le bail commercial est situé dans une zone appelée « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité », le cédant du bail commercial doit remplir un formulaire spécifique et l'adresser au maire de la commune concernée. La commune peut utiliser son droit de préemption commercial, ce qui signifie qu'elle a une priorité pour acquérir le droit au bail.

À savoir

Pour en savoir plus sur le droit de préemption, vous pouvez consulter [la fiche dédiée](#).

Rédiger un contrat de cession du bail commercial

La cession de bail est établie obligatoirement sous la forme d'un contrat écrit. Ce contrat peut être rédigé par les parties elles-mêmes (sous seing privé), ou par un notaire (acte notarié).

La cession de bail peut aussi avoir la forme d'un avenant au contrat de bail commercial.

Établir un état des lieux

Un état des lieux doit être établi par le bailleur et le locataire sortant ou par un tiers mandaté par eux (par exemple, une agence immobilière).

L'état des lieux doit être conservé par chacune des parties.

Informier le bailleur et les créanciers inscrits sur le fonds de commerce

La cession du bail commercial est notifiée par acte de commissaire de justice aux personnes suivantes :

Au bailleur du local commercial

Lorsque la cession du bail comporte aussi la cession du fonds de commerce : aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

L'acte de cession de bail doit mentionner l'identité et les coordonnées du cessionnaire (c'est-à-dire du repreneur) ainsi que la date de la cession. Cela permet de déterminer à partir de quand le repreneur est redevable du paiement du loyer.

À noter

Lorsque la cession du bail commercial est établie par acte notarié, il n'est pas nécessaire d'envoyer la cession de bail par acte de commissaire de justice.

Enregistrer et payer les droits d'enregistrement

L'acte de cession du droit au bail doit être enregistré par les parties (ou par l'une d'entre elles) au service fiscal de l'enregistrement du lieu de situation du local.

Où s'adresser ?

Service fiscal de l'enregistrement

L'acte est enregistré dans le délai de 1 mois à compter de sa signature.

À noter

Lorsque la cession du droit au bail est établi par **acte notarié**, le notaire procède à l'enregistrement de l'acte au lieu d'exercice de l'étude notariée.

Les droits d'enregistrement sont en principe payés par le repreneur (cessionnaire). L'acte de cession peut cependant prévoir qu'ils seront à la charge du vendeur (cédant).

Ils sont calculés sur le prix de cession de la manière suivante :

0 % jusqu'à 23 000 €

3 % entre 23 001 € à 200 000 €

Et 5 % au-delà de 200 000 €

Un minimum de droit fixe de 25 € est perçu.

Lorsque ces formalités ne sont pas respectées, la cession du bail commercial n'est pas valable.

Questions – Réponses

Qu'est-ce que le droit de préemption commercial de la commune ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

Cession de l'entreprise individuelle à un tiers

Contrat de bail commercial

Ajout ou changement d'activité dans un bail commercial

Procédure de sauvegarde de l'entrepreneur individuel et du micro-entrepreneur

Procédure de sauvegarde d'une société

Redressement judiciaire de l'entrepreneur individuel et du micro-entrepreneur

Redressement judiciaire d'une société

Textes de référence

Code de commerce : articles L145-1 à L145-3

Bail commercial

Code de commerce : article L145-16

Cession du bail commercial

Code de commerce : article L145-40-1

État des lieux pour une cession de droit au bail ou de fonds de commerce

Code de commerce : article L145-51

Cession du bail par le locataire qui part à la retraite ou demande une pension d'invalidité



Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial créé par délibération de l'Assemblée de Corse le 23 octobre 1992, l'ADEC est l'outil de la mise en œuvre de la politique économique de la Collectivité de Corse.

Présidée par un Conseiller Exécutif désigné par le Président du Conseil Exécutif de Corse, cette agence, dont le Conseil d'Administration est composé d'élus de toutes les sensibilités politiques et de nombreux représentants de la société civile, se veut plus qu'un simple centre d'instruction des dossiers d'aides aux entreprises.

<https://www.adec.corsica/>



La Communauté de Communes de l'Alta Rocca exerce la compétence de développement économique et notamment :

L'aménagement, l'entretien et la gestion de **zone d'activité industrielle commerciale tertiaire artisanale, ou touristique** d'intérêt communautaire;

La réalisation d'**étude à caractère économique et touristique** ;

Coopération avec l'ensemble des partenaires compétents visant à conforter le tissu économique ;

<https://www.alta-rocca.com>



MAIRIE DE SOLENZARA

Piazza di a Meria
20145 - SOLENZARA

Lun - Ven : 8h > 12h 14h > 17h

04 95 57 40 05