

Chronique

Marjorie Seewer

membre du comité de l'ARCID*



Choisir son local commercial

Le début de l'entreprenariat peut coïncider avec le besoin de trouver le local correspondant au besoin de son activité (emplacement, taille, affectation). Dès lors, il est important d'analyser l'objet convoité afin de savoir si celui-ci répond aux besoins à court et moyen terme et, bien entendu, de définir si le loyer correspond au budget admissible.

La signature d'un contrat de bail commercial est un engagement important tant par sa durée (cinq ans en général) que par les garanties financières à fournir. Lors du lancement d'une affaire, l'intéressé a la possibilité d'ajouter un garant à son dossier de candidature, comme une personne morale déjà implantée ou une personne physique salariée, solvable et sans poursuites.

Parfois, les locaux peuvent être loués à l'état brut, soit sans aucun aménagement. Ce qui peut impliquer un investissement conséquent quant à l'aménagement de la surface. Afin de diminuer cet investissement, l'intéressé peut soumettre une requête au propriétaire pour que ce dernier prenne à sa charge tout ou partie des travaux en les répercutant sur les loyers futurs ou par l'échelonnement des loyers. En cas d'accord, ces éléments seront alors stipulés dans le contrat.

Dans le cadre du développement de l'activité plus important que planifié alors, il se peut que la surface louée ne corresponde plus aux besoins et qu'il y ait la nécessité de quitter les locaux avant l'échéance du contrat. Pour ce faire, il existe une

possibilité qui consiste dans le fait de pouvoir céder son bail à un repreneur, moyennant l'accord préalable du bailleur. Au sens de l'article 263 du CO, le locataire devra trouver un repreneur solvable et exerçant une activité similaire. Il est important de noter que le cédant demeurera responsable du paiement du loyer jusqu'à l'échéance du contrat ou tout au plus deux ans après la cession.

Le cédant informera correctement le nouveau repreneur sur les conditions de location (contrat de base et ses avenants) ainsi que l'éventuelle remise de commerce qui devra refléter objectivement la situation des locaux.

www.arcid.ch

* Chambre suisse des diplômés de l'immobilier