Pourquoi et comment rédiger un avenant au bail commercial ?

TÉLÉCHARGER L'ARTICLE

Elise Gadrey, Directrice Technique Juridique, Cabinet d'avocats FIDUCIAL Sofiral
24/08/2020 | ★★★★★ Moyenne: **4.5/5** (29 avis au total)

Pour modifier les termes du bail que vous avez initialement signé, un **avenant au bail commercial** peut survenir, en cours de bail ou à l'occasion de son renouvellement. Un tel document, fruit d'un accord entre le bailleur et vous, doit respecter un certain formalisme pour être juridiquement valide. Voici tout ce qu'il faut savoir pour produire et signer un avenant en bonne et due forme !

Qu'est-ce qu'un avenant au bail commercial ?

Un avenant est un **acte juridique** qui permet de modifier ou d'actualiser les termes d'un contrat sans avoir à en créer un nouveau.

Dans la pratique, l'**avenant au bail commercial** prend la forme d'une convention écrite qui introduit une **nouvelle clause** ou qui rectifie certains éléments initialement portés à votre contrat. Pour éviter toute ambiguïté, il doit préciser clairement les points du **bail initial** qui sont modifiés.

Il peut être produit à la suite d'une demande de votre part ou de la part du bailleur. Dans tous les cas, il doit être signé par les deux parties, **le bailleur et le locataire** !

Pourquoi utiliser un avenant au bail commercial ?

Dès lors qu'un événement **modifie les termes de votre contrat initial**, un avenant au bail commercial doit être produit. La **rédaction d'un avenant au bail commercial** peut par exemple résulter :

- d'un [changement de destination \(/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Changement-Activite-Bail-Commercial\)](/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Changement-Activite-Bail-Commercial) du local loué,
- de l'introduction d'une [clause d'indexation du loyer \(/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Clause-Indexation-Revision-Loyer\)](/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Clause-Indexation-Revision-Loyer),
- d'une évolution de la surface commerciale louée.

La **mise en place d'un avenant au bail commercial** doit être précédée d'une discussion et de négociations entre votre bailleur et vous. Comme c'est le cas pour un contrat de bail, la rédaction de l'avenant doit être suffisamment précise pour éviter tout litige ultérieur !

POUR EN SAVOIR PLUS

Bail commercial - droit de préférence du locataire (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Bail-commercial-droit-de-preference-du-locataire>)
Article

Zoom sur le droit de préemption d'un bail commercial (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/droit-preemption-bail-commercial>)
Article

Bail professionnel et commercial spécificités (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/bail-professionnel-commercial-specificites>)
Article

Statut des baux commerciaux : définition et avantages (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/statut-baux-commerciaux>)
Article

Cession de droit au bail commercial et vente de fonds de commerce : quelles différences ? (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/cession-bail-commercial-points-vigilance>)
Article

[FAQ] Bail commercial : comment ça marche ? (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/bail-commercial-comment-ca-marche>)
Article

Comment résilier un contrat de bail commercial ? (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Comment-resilier-un-contrat-de-bail-commercial>)
Publication

Conformité au bail commercial - Vente à emporter - Terrasse (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Conformite-au-bail-commercial-Vente-a-emporter-Terrasse>)
Article

Les 5 étapes d'un contrat de bail commercial en infographie (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Infographie-Les-5-etapes-d-un-contrat-de-bail-commercial>)
Article

Comment produire un avenant au bail

commercial ?

Pour être valide juridiquement, votre avenant au bail commercial doit répondre à un certain formalisme...

Quel formalisme pour l'avenant au bail commercial ?

Un avenant au bail doit :

- mentionner l'identité des parties ;
- rappeler la date de signature du contrat initial ;
- préciser si les points modifiés par l'avenant complètent, suppriment ou remplacent les modalités définies dans le contrat initial ;
- stipuler que le bail initial reste valide ;
- renseigner la date de prise d'effet de l'avenant ;
- être officialisé par une LRAR (lettre recommandée avec avis de réception).

À savoir : Lorsque votre **bail professionnel ou commercial** arrive à son terme, le bailleur a la faculté de vous donner congé et de formuler une **offre de renouvellement**. Il doit alors produire un avenant de renouvellement du bail commercial !

Quels sont les cas d'usage de l'avenant au bail commercial ?

Vous le savez mieux que quiconque : l'exploitation d'un fonds de commerce est rarement linéaire ! Changement d'activité principale, de siège social, autorisation de sous-location (/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Sous-Location-Bail-Commercial)... De nombreux événements peuvent justifier la négociation d'un avenant au contrat de bail. À titre d'exemple, voici quatre **cas d'usage de l'avenant au bail commercial**.

1 – Une autorisation de sous-location

L'article L.145-1 du Code du commerce (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006221461&cidTexte=LEGITEXT000005634379>) précise qu'en tant que locataire, vous n'êtes pas autorisé à sous-louer le local commercial dont vous avez la jouissance, sauf accord du bailleur.

Le bail commercial que vous avez initialement conclu ne vous permet pas de **sous-louer votre local à un tiers** et vous souhaitez modifier cette disposition ? Vous pouvez alors solliciter l'avis de votre bailleur et négocier un avenant.

2 – Une modification de la surface et / ou des caractéristiques du local

Si, lors du renouvellement de votre bail commercial (/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Points-Vigilance-Renouvellement-Bail-Commercial), la surface locative a évolué, un avenant est nécessaire pour **modifier le montant du loyer**. Il en va de même si des travaux ont entraîné une amélioration notable du local.

3 – Un changement de destination des locaux loués

Un bail commercial comporte généralement une clause fixant la **nature des activités appelées à être exercées** au sein des locaux loués.

L'article 1728 du Code civil (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006442853&cidTexte=LEGITEXT000006070721#:~:text=Le%20preneur%20est%20tenu%20de>) précise que le preneur doit « user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ou suivant

Pourquoi et comment rédiger un avenant au bail commercial ? (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Avenant-Bail-Commercial>)
Article

Les clés pour comprendre la révision triennale du loyer du bail commercial (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Revision-Triennale-Loyer>)
Article

Révision d'un loyer de bail commercial : focus sur l'indexation annuelle ! (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Revision-Loyer-Indexation-Annuelle>)
Article

Contenu du contrat de bail commercial : quelles sont les clauses négociables ? (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Clauses-Negociables-Contenu-Contrat-Bail-Commercial>)
Article

Dans quels cas s'opère le déplaçonnement du loyer du bail commercial ? (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Deplaçonnement-Loyer>)
Article

Article 606 du Code civil et bail commercial : la question des travaux (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Article-606>)
Article

Quelle est la durée d'un bail commercial ? (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Duree-Bail-Commercial>)
Article

Pourquoi faire appel à un avocat pour négocier son bail commercial ? (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Avocat-Bail-Commercial>)
Article

Rédaction d'un bail commercial : les 5 clauses incontournables (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Redaction-Clauses-Incontournables>)
Article

Fiche Pratique Travaux Bail Commercial (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Fiche-pratique-Travaux-au-cours-d-un-bail-commercial-comment-savoir-qui-paie-quoi>)
Publication

Bail dérogatoire : avantages et inconvénients (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Bail-Derogatoire-Avantages-Inconvenients>)
Article

celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ».

En d'autres termes, si vous souhaitez modifier la destination des locaux telle que reportée dans le bail, vous devez formaliser cette modification au moyen d'un avenant.

4 – L'ajout d'une clause résolutoire permettant au bailleur de résilier le contrat de bail

Le bail commercial tend à vous protéger en tant qu'exploitant d'un fonds de commerce. Cependant, une clause résolutoire peut permettre au propriétaire de **faire cesser les effets du bail en cas de manquement du locataire** (défaut de paiement du loyer, dégradation des locaux...).

Si le bail initial n'intègre pas de clause résolutoire, il est alors possible de l'introduire au moyen d'un avenant.

Cas particulier : avenant et renouvellement du bail commercial

Le **renouvellement du bail commercial** peut nécessiter la rédaction d'un **avenant**. En l'espèce, la loi Pinel s'applique aux baux commerciaux conclus depuis le 18 juin 2014 ainsi qu'à ceux qui sont renouvelés depuis lors.

Véritable **réforme du contrat de bail commercial**, la loi Pinel a introduit de nombreuses nouveautés, imposant notamment que les baux commerciaux mentionnent désormais les dispositions suivantes :

- les modalités de répartition des charges locatives entre le bailleur et le locataire,
- les modalités de révision du montant du loyer,
- le droit de préemption du locataire,
- la faculté de résiliation triennale accordée au locataire.

Vous avez conclu un bail commercial avant le 18 juin 2014 et les dispositions précitées n'y sont pas reportées ? Lors du renouvellement du bail, un **avenant** devra être produit pour mettre votre bail commercial **en conformité avec la loi**. Retrouvez plus d'informations dans [notre article dédié à la loi Pinel appliquée aux baux commerciaux \(/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Loi-Pinel-Bail-Commercial\)](https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Loi-Pinel-Bail-Commercial) !

La production d'un avenant permet de formaliser les modifications apportées à votre bail commercial. Pour que ce document vous garantisse une relation contractuelle exempte de tout litige, sa rédaction doit respecter un formalisme strict sous peine de nullité. Bien qu'il soit possible de personnaliser un **modèle d'avenant**, il reste donc préférable de solliciter les **conseils d'un avocat spécialisé**.

[Besoin de rédiger un avenant au bail commercial ? Faites-vous accompagner par un avocat FIDUCIAL Sofiral ! \(/Conseils-juridiques/Bail-commercial\)](https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial)

Publié le 24/08/2020 - Modifié le 24/08/2020

Actualité et bail commercial : état des lieux de l'année 2018

(<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Actualite-et-bail-commercial-etat-des-lieux-de-l-annee-2018>)

Dossier

Bail commercial : procédure de renouvellement

(<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Renouveler-Bail-Commercial>)

Article

La suspension d'un loyer de bail commercial est-elle possible en cas de travaux ? (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Suspension-Loyer-Bail-Commercial>)

Article

Travaux, bail commercial et préjudice : comment obtenir une indemnisation ?

(<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Travaux-Bail-Commercial-Solutions>)

Article

Peut-on envisager la sous-location d'un bail commercial ?

(<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Sous-Location-Bail-Commercial>)

Article

Renouvellement du bail commercial : points de vigilance

(<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Points-Vigilance-Renouvellement-Bail-Commercial>)

Dossier

Le fournisseur d'eau d'un local pro. n'est pas tenu d'informer son abonné d'une surconsommation

(<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Le-fournisseur-d-eau-d-un-local-pro.-n-est-pas-tenu-d-informer-son-abonne-d-une-surconsommation>)

Article

Peut-on bénéficier du statut des baux commerciaux sans activité mentionnée au RCS ?

(<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Statut-Baux-Commerciaux-Code-Commerce>)

Article

Peut-on décider d'un changement d'activité en cours de bail commercial ? (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Changement-Activite-Bail-Commercial>)

(<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Changement-Activite-Bail-Commercial>)

Article

Loi Pinel et bail commercial : quel impact pour le locataire ?

(<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Loi-Pinel-Bail-Commercial>)

Dossier

Nos avocats vous conseillent pour votre bail commercial

EN SAVOIR PLUS (/CONSEILS-JURIDIQUES/BAIL-COMMERCIAL)

Clause d'indexation : les conditions de révision du loyer
(<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Clause-Indexation-Revision-Loyer>)
Article

Peut-on obtenir une indemnité d'éviction en cas de reconstruction ?
(<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Indemnite-Eviction-Reconstruction-Immeuble>)
Article

Résiliation d'un bail prévoyant l'accession des agencements au bailleur (<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Resiliation-d-un-bail-prevoyant-l-accession-des-agencements-au-bailleur>)
Article

Peut-on lancer une activité connexe dans un bail commercial ?
(<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Activite-Connexe-Bail-Commercial>)
Article

Réforme des baux commerciaux, les principales mesures
(<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Reforme-des-baux-commerciaux-les-principales-mesures>)
Publication

Cession d'un bail commercial : la procédure et ses subtilités
(<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Cession-Bail-Commercial>)
Article

Bail commercial : comment rompre son bail commercial ?
(<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Rompre-Bail-Commercial>)
Article

Baux commerciaux – Demander des améliorations au bailleur
(<https://www.fiducial.fr/Conseils-juridiques/Bail-commercial/Baux-commerciaux-Demander-des-ameliorations-au-bailleur>)
Article

Nos avocats vous conseillent pour votre bail commercial

EN SAVOIR PLUS

(/Conseils-juridiques/Bail-commercial)

ent
fiducial.fr)

Agences FIDUCIAL
(<https://agences.fiducial.fr/>)

Autres sites
(<https://www.fiducial.fr/fr/Tous-nos-sites>)

FAQ
([//www.fiducial.fr/Foire-aux-questions](https://www.fiducial.fr/Foire-aux-questions))

Mentions légales
et CGU
([//www.fiducial.fr/Mentions-legales-et-CGU](https://www.fiducial.fr/Mentions-legales-et-CGU))

Cookies
([//www.fiducial.fr/Cookies](https://www.fiducial.fr/Cookies))