

LIVRET D'ACCUEIL



Vie et commerce au cœur des quartiers
Epareca
////////////////////

12, place Saint Hubert · 59043 Lille CEDEX · Tél. 03 28 52 13 13
contact@epareca.org · www.epareca.org

W double v - Tél. 03 20 78 18 71

Vie et commerce au cœur des quartiers
Epareca
////////////////////

SOMMAIRE



03 Bienvenue !



04 À vous de jouer



06 Le bail commercial : vos obligations



08 Les travaux et l'entretien



10 Loyers et charges



12 Propriété commerciale



14 Résilier le bail et gérer les formalités de départ

BIENVENUE

Madame, Monsieur,

Bienvenue chez Epareca !
Notre établissement accompagne les villes dans leurs projets de rénovation urbaine et plus particulièrement dans la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux¹.
Nous intervenons dans les quartiers à forte concentration d'habitat social. Notre vocation : recréer et maintenir, avec vous, des ateliers et commerces de proximité et de qualité pour les habitants et les usagers de ces quartiers.

Vous venez de signer votre bail avec Epareca ou avec l'une de ses filiales. C'est le lien fondamental qui vous lie à votre Bailleur.

Ce guide a pour objectif de répondre à vos interrogations. Si vous avez des questions plus spécifiques ne figurant pas dans ce livret, n'hésitez pas à prendre contact avec nous à l'adresse ci-après qui vous est spécialement dédiée :

<http://locataires.epareca.org>

Nous vous remercions de votre intérêt, et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre sincère considération.

Toute l'équipe Epareca.

1. Centres commerciaux, rues commerçantes, commerces en pieds d'immeubles, pôles artisanaux.



À vous de jouer

Ça y est ! Vous êtes locataire chez Epareca.
Voici les démarches et abonnements à prévoir rapidement :

Pour tous renseignements :

Tél. 03 28 52 13 13
contact@epareca.org
www.epareca.org

<http://locataires.epareca.org>

Assurer le local :

- en souscrivant un contrat « multirisques » qui devra couvrir votre local, les aménagements que vous réalisez, la marchandise que vous entreposez. Les risques à couvrir sont également : l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, le bris de glace, le vol, la tentative d'effraction.
- en souscrivant un contrat en « responsabilité civile » qui vous couvre contre le recours éventuel de tiers.
- en souscrivant un contrat « pertes d'exploitation » qui vous permettra d'être indemnisé en cas d'interruption d'activité due à un sinistre, et ce quelles que soient les responsabilités engagées.

Engager les démarches administratives :

- Demander une autorisation d'aménager ou modifier un établissement recevant du public (ERP).

Vous abonner :

- À un réseau téléphonique après raccordement du local par vos soins en contactant un fournisseur en téléphonie de votre choix ;
- À un réseau électrique après raccordement du local par vos soins en contactant un fournisseur d'énergie de votre choix ;
- À un réseau d'eau potable après raccordement du local par vos soins auprès d'un concessionnaire.

Nous transmettre :

- Le récépissé de la démarche d'autorisation reprise ci-dessous ;
- L'autorisation d'ouverture lorsqu'elle est délivrée par la ville ;
- Le descriptif des travaux d'aménagement et le(s) plan(s) d'agencement du local (après avoir effectué les démarches administratives préalables exposées article 2 ci-dessous).



Une première attestation d'assurance en cours de validité doit nous être fournie le jour de l'état des lieux d'entrée puis une fois par an.



Le bail commercial : vos obligations

Selon le statut juridique pour lequel vous avez opté, les formalités ci-après sont nécessaires :

Pour tous renseignements :

Tél. 03 28 52 13 13
contact@epareca.org
www.epareca.org

<http://locataires.epareca.org>



Dans les trois cas ci-contre, et dans les deux mois suivant la signature du bail, vous devez nous justifier de votre inscription/ immatriculation en nous communiquant un extrait Kbis pour l'entreprise, un extrait K pour personne physique, un extrait d'inscription pour le RM.

Commerçant et entreprise :

L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) est obligatoire.

Artisan :

L'inscription au Registre des Métiers (RM) est obligatoire.

Société en formation :

Si votre société est en cours de création lors de la signature du bail : avec vos statuts enregistrés et votre bail, votre société pourra être immatriculée au RCS, ou si vous êtes artisan, vous pourrez être immatriculé au RM.

Rappel : vous devez également nous informer en cas de :

- Vente de parts sociales de votre société ;
- Changement de gérant ou de président de la société ;
- Changement de nom de la société.



Les travaux et l'entretien

Pendant la durée du bail, la réalisation de travaux est soumise aux conditions suivantes :

Pour tous renseignements :

Tél. 03 28 52 13 13
contact@epareca.org
www.epareca.org

<http://locataires.epareca.org>

Vous avez également l'obligation de faire procéder aux vérifications réglementaires annuelles par une entreprise agréée ayant compétence et de tenir un Registre de Sécurité pour votre local, registre sur lequel devront figurer l'ensemble des interventions et le visa des entreprises.

1. Liste non exhaustive

Travaux exceptionnels

Si, pour des raisons exceptionnelles votre projet de travaux devait toucher à la structure du bâtiment, vous devez :

1. Établir le descriptif des travaux ;
2. Obtenir notre accord préalable ;
3. Confier l'étude de faisabilité à un bureau d'études ;
4. Recueillir un avis favorable préalable d'un bureau de contrôle ;
5. Faire réaliser les travaux dans les règles de l'art par des entreprises compétentes, en vous assurant durant toute la phase de ces travaux ;
6. Obtenir un certificat de conformité par un bureau de contrôle, après réalisation des travaux.

Entretien du local

Vous devez souscrire des contrats d'entretien pour l'ensemble de vos équipements (extincteurs, rideaux métalliques, climatisation, porte coulissante...¹).

NB : nous vous proposons de vous remettre ce registre lors de votre entrée dans les lieux.



Loyer et charges

Il s'agit d'un aspect majeur pour votre activité, suscitant beaucoup de questions, tant sur le calcul du loyer et des charges, que sur les modalités de paiement

Pour tous renseignements :

Tél. 03 28 52 13 13
contact@epareca.org
www.epareca.org

<http://locataires.epareca.org>

Comment le montant du loyer est-il fixé ?

Le montant du loyer est fixé dans le bail commercial. Il est indiqué en valeur annuelle hors taxes, hors charges. Son montant est défini en fonction de la surface, de l'état du local, de l'activité qui y est exercée et enfin de l'environnement commercial.

Deux types de loyer sont possibles :

- Le loyer est fixe : c'est le cas le plus courant,
- Le loyer est variable : il est basé pour partie sur le chiffre d'affaires (cela concerne en général les supérettes et supermarchés).

La facturation et les règlements du loyer

Le règlement de votre loyer s'effectue à **terme à échoir** au début des trimestres d'usage, c'est-à-dire le 1^{er} janvier, le 1^{er} avril, le 1^{er} juillet et le 1^{er} octobre, (exemple : au 1^{er} janvier pour la période du 1^{er} janvier au 31 mars).

Le règlement doit être effectué dans les 7 jours suivant la réception de l'avis d'échéance, par chèque bancaire ou par virement. Si vous le souhaitez, vous pouvez opter pour le prélèvement automatique.

Dans quel cas le montant du loyer peut-il changer ?

Le montant du loyer évolue chaque année en fonction d'un **indice INSEE** (ICC/ILC/ILAT) publié au niveau national.

Tous les ans, à partir du 1^{er} janvier de chaque année, le montant de votre loyer augmente ou diminue selon l'évolution de cet indice.

Il peut aussi évoluer en fonction de révisions légales (évolution des facteurs de commercialité notamment)

Facturation et régularisation des charges

Les charges font l'objet d'un acompte appelé « provision sur charges » facturé selon la même échéance que celle du loyer (trimestriellement). Une régularisation est effectuée chaque année en comparant le coût réel des charges et les acomptes appelés en cours d'année.

- Si les charges réelles sont supérieures aux acomptes appelés, nous procéderons à un complément de facturation ;
- Si les charges réelles sont inférieures aux acomptes appelés, nous procéderons à une régularisation en votre faveur.



En cas de défaut de paiement des loyers et charges dans le délai susvisé, vous recevrez un commandement de payer. À sa réception, vous disposerez d'un délai d'un mois pour régulariser votre situation.

Passé ce délai, vous recevrez une assignation à comparaître devant le Tribunal de Grande Instance. Vous devrez vous présenter ou vous faire représenter par le conseiller de votre choix le jour de l'audience afin d'exposer vos difficultés au Magistrat.



Propriété commerciale

Les conditions du droit au renouvellement

Vous êtes commerçant ou artisan titulaire d'un bail commercial, vous bénéficiez à ce titre d'un droit au renouvellement sous certaines conditions. Vous devez notamment être immatriculé au registre du commerce et des sociétés (RCS) ou au Répertoire des métiers (RM) selon les cas.

Autre critère important : le fonds de commerce doit avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa reconduction, sauf motif légitime (ex : travaux de modernisation).

Pour tous renseignements :

Tél. 03 28 52 13 13
contact@epareca.org
www.epareca.org

<http://locataires.epareca.org>

Poursuite du bail commercial :

À l'expiration du bail, soit au terme des 9 années, le Bailleur et le Preneur ont la possibilité de renouveler le bail commercial.

■ Renouvellement à l'initiative du Bailleur :

Le Bailleur doit vous délivrer un « congé avec offre de renouvellement » qui ne peut être donné que par voie d'huissier, au minimum six mois avant la fin du bail. Un nouveau bail de 9 ans prend alors effet.

Ce « congé avec offre de renouvellement » doit préciser le motif pour lequel il est donné, en l'occurrence, la volonté du Bailleur de vous proposer le renouvellement. Il doit enfin comporter la mention obligatoire suivante : « le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné ».

■ Renouvellement à l'initiative du Preneur :

Lorsque le Bailleur ne s'est pas manifesté, le Preneur qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit plus de six mois avant l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa reconduction tacite.

La demande en renouvellement doit être signifiée au Bailleur par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR). Elle doit également, à peine de nullité, reproduire les termes suivants : « dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le Bailleur doit, dans les mêmes formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. À défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le Bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent ».

■ La reconduction tacite du bail

Le bail commercial, lorsqu'il arrive à son terme, ne prend pas fin automatiquement. Si aucune des deux parties ne se manifeste, il se poursuit par tacite reconduction pour une durée indéterminée. Dans ce cas, chacune peut y mettre fin à tout moment en respectant un préavis d'au moins six mois, par acte d'huissier ou par LRAR pour le Preneur, par acte d'huissier uniquement pour le Bailleur.

Cession de fonds de commerce / cession de droit au bail

Nous vous rappelons ci-après, conformément aux termes du bail, les démarches principales à entreprendre si vous souhaitez céder votre fonds de commerce ou votre bail :

- Saisir officiellement le Bailleur par l'entremise d'un juriste professionnel (avocat, notaire, etc) en courrier recommandé avec accusé de réception ou acte extra judiciaire du projet de cession qui devra être obligatoirement joint au courrier ;
- Ne pas avoir de dettes locatives : si c'est le cas, vous avez l'obligation de vous en acquitter pour le jour de la signature de l'acte ;
- Obtenir l'agrément du Bailleur.



Le renouvellement du bail s'effectue nécessairement aux mêmes clauses et conditions que le bail expiré. Seul le montant du loyer peut être modifié.

Lorsque le bail initial dépasse 12 ans par l'effet d'une tacite reconduction, le locataire ne peut plus bénéficier du mécanisme de plafonnement du loyer.



Résilier le bail et gérer les formalités de départ

Ces démarches, en principe exceptionnelles, font toutefois partie de la vie de votre entreprise. Voici comment il faut procéder :

Pour tous renseignements :

Tél. 03 28 52 13 13
contact@epareca.org
www.epareca.org

<http://locataires.epareca.org>



Vous partez à la retraite ? Seul un locataire justifiant de l'ouverture de ses droits à la retraite peut donner congé à tout moment.

Pour ce faire, vous devez nous apporter des justificatifs et nous signifier votre congé en respectant un préavis de 6 mois.

Votre bail est conclu pour une durée de 9 années. Toutefois, vous avez la possibilité de le résilier à la fin de chaque période triennale. Il est préférable de nous adresser un « avis de congé » par acte d'huissier ou par LRAR au moins **6 mois avant la date d'échéance** de cette période triennale.

Pour donner congé, le Preneur et le Bailleur doivent respecter certaines conditions et certaines modalités :

- Concernant le Bailleur : nous ne pouvons vous donner congé qu'à la fin du bail, c'est-à-dire au bout de 9 ans (sauf cas exceptionnel).
- Concernant le Preneur : vous ne pouvez donner congé qu'à la fin de chaque période triennale, soit au bout de 3, 6 ou 9 ans (sauf cas particuliers).