



## Les différentes possibilités d'exploitation

### 1. La domiciliation

Lors de la création de l'entreprise, le dirigeant est autorisé à déclarer l'adresse de son local d'habitation et à y exercer sa profession si le bail et le règlement de copropriété ne s'y opposent pas.

Trois conditions doivent être respectées si le local est situé dans une ville de plus de 200.000 habitants ou en région parisienne :

- l'activité doit être exercée uniquement par l'occupant du logement,
- il doit s'agir de la résidence principale de l'occupant et donc du dirigeant,
- l'activité ne nécessite pas le passage de clientèle et de marchandises.

### 2. Les entreprises de domiciliation

Certaines entreprises proposent un service d'hébergement d'entreprises, ces contrats sont généralement conclus pour une durée courte (de 1 à 3 mois) renouvelable tacitement.

A noter : la domiciliation collective est interdite pour les entreprises individuelles, sauf si celles-ci disposent en outre d'un bureau dans la société de domiciliation. Toutefois, la Loi de Modernisation de l'Economie du 4 août 2008 devrait rétablir ce droit, cette mesure est en attente de la parution d'un Décret au Journal Officiel.

### 3. Les pépinières

Ce sont des structures d'accueil temporaires réservées aux créateurs d'entreprise dont l'objectif est de renforcer à terme la longévité des entreprises nouvelles. Elles offrent une mutualisation de moyens à coûts partagés.

### 4. Le bail commercial

C'est un contrat de louage d'un local à usage commercial, industriel ou artisanale entre le propriétaire des murs (bailleur) et le locataire.

Le statut des baux commerciaux présente des avantages considérables pour le locataire, et notamment une relative stabilité se caractérisant par le droit au renouvellement de son bail, ce qu'on appelle la « propriété commerciale ».

Le bail commercial a une durée minimale de 9 ans, il peut être plus long mais ne peut avoir une durée indéterminée.

Le loyer peut faire l'objet d'une révision triennale, la hausse consécutive ne peut excéder la variation de l'indice du coût de la construction et la valeur locative.

Le locataire peut, sauf clause contraire inscrite dans le bail, le résilier à l'expiration d'une durée triennale (c'est pourquoi on emploie l'expression bail 3-6-9).

Dans ce cas, le locataire doit avertir le bailleur 6 mois à l'avance par acte d'huissier, et ne peut prétendre à aucune indemnité.

Le droit au renouvellement est un principe fondamental du bail commercial. Si le bailleur ne souhaite pas le renouveler à l'issue des 9 ans, celui-ci est tenu de verser au locataire une indemnité d'éviction.

## 5. La convention d'occupation précaire

La convention d'occupation précaire a en apparence toutes les caractéristiques essentielles du bail : elle confère un droit d'occupation moyennant un certain prix. Elle s'en diffère par sa fragilité, le caractère précaire doit être motivé dans la convention (ex : local en attente de démolition...).

L'occupant ne sait pas à quel moment son bail prendra fin, il n'a donc aucun espoir de conserver le local pour l'exploitation du commerce.

## 6. Le bail de courte durée ou dérogoaire

Ce bail est conclu pour une durée maximum de 2 ans, les parties doivent clairement exprimer leur intention de déroger au statut des baux commerciaux.

Ce type de bail ne confère aucun droit au renouvellement, ni indemnité au profit du locataire. Il est possible de mettre fin à la convention à tout moment à condition de respecter les conditions fixées dans le contrat.

Si le locataire reste dans les lieux au-delà de ce délai, le bail est requalifié en bail commercial.

## 7. Le pas de porte

C'est une somme versée au propriétaire des murs (locaux vacants) pour obtenir un « droit d'entrée ».

Le pas de porte ou droit d'entrée est une somme en capital qui reste définitivement acquise au bailleur et qui est versée, en une ou plusieurs fois, par le locataire lors de l'entrée dans les lieux.

## 8. Le droit au bail

C'est une somme versée au locataire des murs, titulaire d'un bail commercial, pour acquérir tous les droits que lui confère ce bail vis à vis du propriétaire (droit à la propriété commerciale)

## 9. L'acquisition d'un fonds de commerce

Les éléments qui composent un fonds de commerce :

ELEMENTS INCORPORELS	ELEMENTS CORPORELS	AUTRES
Clientèle Enseigne et nom commercial Droit au bail	Agencement Mobilier Matériel Marchandises (stock)	Brevets Licences Dessins et modèles industriels

## 10. La location-gérance

C'est un contrat par lequel un propriétaire d'un fonds de commerce cède à une personne, le locataire-gérant, le droit d'exploiter ce fonds, à ses risques et périls, moyennant le paiement d'une redevance périodique prévue au contrat.