

## BAUX COMMERCIAUX NÁJEM OBCHODNÍCH PROSTOR

### Comparaison des règles juridiques de base tchèques et françaises / Základní srovnání právní úpravy v České republice a ve Francii

	● République tchèque	● France
<b>Loi applicable</b>	Code civil (art. 2201-2234 et art.2302-2315) Baux commerciaux – pas de réglementation spécifique, font partie des baux pour toute activité d'entreprise (point de vente, bureaux, entrepôt, production). Très large liberté contractuelle.	Code du commerce (art.L. 145-1 et suivants) Corpus de règles spécifiques pour les baux commerciaux, très réglementé. La loi Pinel 2014 – plus de protection au locataire. Statut d'ordre public auquel il n'est pas possible de déroger sauf exceptions.
<b>Forme</b>	Forme écrite – n'est pas obligatoire mais largement utilisée.	Forme écrite – n'est pas obligatoire même si la situation d'un bail oral est rare.
<b>Objet du bail</b>	Tout bien immobilier ou sa partie peut constituer l'objet du bail s'il est utilisé et utilisable pour une activité commerciale / d'entreprise. Possibilité d'enregistrement du bail au cadastre immobilier.	Tout bien immobilier dans lequel une activité commerciale (de vente) est exercée ; le régime ne s'applique donc pas par ex. aux locaux d'entreposage ; il est possible de faire une application de ce statut de manière volontaire.
<b>Durée</b>	Les parties sont libres de fixer la durée du bail ou de le conclure à durée indéterminée (certaines exceptions pour une durée supérieure à 50 ans).	En principe une durée de 9 ans (au-delà avec l'accord des deux parties), résiliable à l'initiative de l'une ou l'autre des parties tous les trois ans.
<b>Entretien / réparation</b>	L'entretien courant à la charge du locataire, tout autre entretien et réparations à la charge du bailleur si les parties ne conviennent pas autrement. L'amortissement de l'investissement par le locataire – avec le consentement du bailleur.	Tous les travaux d'entretien – à la charge du locataire à la seule exception des « gros travaux » (selon l'art. 606 du Code civil) portant seulement sur la toiture ou la structure. Vigilance lors des négociations ! Sauf accord différent, les travaux sur la façade, fenêtres, climatisation, ascenseurs seraient à la charge du preneur.
<b>Loyer</b>	Loyer – en principe fixé par les parties. Indexation – souvent basée sur l'inflation officielle.	Loyer – fixé par les parties. Indexation – obligatoire, souvent basée sur l'indice ILC (indice des loyers commerciaux).
<b>Cession</b>	La cession de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la fin du bail ; dans certaines conditions, l'acquéreur dispose du droit de résiliation. L'acquéreur n'est pas tenu de respecter les obligations contractuelles du bailleur qui vont au-delà des obligations légales, sauf s'il en été informé au préalable.	La cession de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la fin du bail. Depuis la loi Pinel de 2014 – le locataire dispose d'un droit de préemption sur l'immeuble, s'il en est privé, la vente immobilière peut être annulée.
<b>Résiliation du bail</b>	Les parties sont libres de fixer les conditions et délais de résiliation. Seulement à défaut, la loi s'applique : <ul style="list-style-type: none"><li>• durée indéterminée – en principe résiliable sans motif avec un préavis de 6 mois ;</li><li>• durée déterminée – motifs précis de résiliation à préciser d'une manière obligatoire, avec un préavis de 3 mois.</li></ul>	Les parties ne sont que partiellement libres de fixer les conditions et préavis de résiliation du bail.  En effet, il n'est pas possible d'interdire la résiliation du bail par le preneur tous les trois ans et il n'est pas possible de déroger au préavis de rupture de minimum six mois.
<b>Compensation</b>	Dédommagement du locataire initial pour la reprise de sa clientèle par le bailleur ou par le nouveau locataire (sauf si le bail est résilié pour une faute grave du locataire). Le montant de la compensation n'est pas fixé par la loi et très probablement découlerait de la pratique (judiciaire).	Indemnité de fin du bail – assez significative correspondant au moins à 1 an de chiffre d'affaires réalisé par le locataire dans le local concerné. En pratique, cette indemnité est tellement dissuasive que la doctrine parle de « propriété commerciale » illustrant ainsi que la loi ne facilite pas la résiliation du bail à l'initiative du propriétaire.

Michaela FUCHSOVÁ  
Vyskočil, Krošlák a partneři s.r.o.,  
advokátní kancelář / Prague

Emmanuel KAEPPELIN  
DELSOL AVOCATS / Paris / Lyon

	● Česká republika	● Francie
<b>Právní úprava</b>	Občanský zákoník (§§ 2201-2234 a 2302-2315) Nájem obchodních prostor – chybí specifická právní úprava, uplatní se ust. o nájmu prostor sloužících k podnikání (obchody, kanceláře, sklady, výrobní prostory). Široká smluvní volnost stran.	Obchodní zákoník (čl.L 145-1 a násl.). Soubor specifických pravidel platných právě pro nájem obchodních prostor. Ochrana práv nájemce byla pak posílána zákonem Pinel z r. 2014. V zásadě kogentní ustanovení, smluvní volnost stran je až na výjimky výrazně omezena.
<b>Forma</b>	Písemná forma není povinná, ale hojně užívána.	Písemná forma nepovinná, ovšem ústně sjednané nájmy jsou skutečně výjimečné.
<b>Předmět nájmu</b>	Jakákoliv nemovitost či její část může být předmětem nájmu, pokud je využívána (a využitelná) pro výkon obchodní / podnikatelské činnosti. Nájem může být zapsán do katastru nemovitostí.	Předmětem nájmu může být jakákoliv nemovitá věc, pokud je v ní vykonávána obchodní činnost (prodej); neuplatní se tedy např. pro skladovací prostory. Strany mohou však jejich vztah tomuto režimu dobrovolně podřídit.
<b>Doba</b>	Smluvní strany mohou nájem sjednat na dobu určitou i neurčitou (specifické podmínky platí pro nájem na dobu delší 50 let).	Nájem je většinou sjednáván na dobu 9 let (lze však sjednat i na delší období), s možností výpovědi jednou či druhou stranou každé tři roky.
<b>Údržba / Opravy</b>	Běžná údržba – povinností nájemce, ostatní údržba a opravy – povinností pronajímatele, pokud se strany nedohodnou jinak. Nájemce je oprávněn odepisovat realizované investice jen se souhlasem pronajímatele.	Veškeré udržovací práce jsou povinností nájemce s výjimkou tzv. « velkých prací » (dle čl. 606 obč.zák. jde jen o opravy střechy a nosných konstrukcí). Obezpečnost při vyjednávání! Není-li sjednáno jinak, nájemce nese náklady na opravu fasády, výměny oken, klimatizace, výměny výtahu.
<b>Nájemné</b>	Sjednáno dohodou smluvních stran. Indexace většinou odvisí od ofic. inflace.	Sjednáváno samotnými stranami. Indexace povinná, často odkazováno na speciální index „ILC“ (index nájmu obchodních prostor).
<b>Změna vlastnictví</b>	Převod vlastnictví neznamená automaticky zánik nájmu, ve specif. případech má nabyvatel právo nájem vypovědět. Nový vlastník není vázán těmi povinnostmi, které jsou v nájemní smlouvě sjednány nad rámec zákona, pokud ovšem o těchto ujednání nevěděl.	Převod vlastnictví neznamená bez dalšího zánik nájmu. Zákon Pinel z r. 2014 předpokládá vznik předkupního práva ve prospěch nájemce. Pokud je nájemci zabráněno v možnosti jej využít, prodej nemovitosti může být stižen neplatností.
<b>Ukončení nájmu</b>	Smluvní strany jsou oprávněny sjednat výpovědní důvody i doby, jinak se uplatní zákonná ustanovení: <ul style="list-style-type: none"><li>• doba neurčitá: v zásadě výpověď bez uvedení důvodu v 6 měsíční výpovědní době,</li><li>• doba určitá: jen z určitého vymezeného důvodu v 3 měsíční výpovědní době.</li></ul>	Smluvní strany jsou v možnosti sjednat výpovědní důvody a dobu zásadně omezeny. Nájemci nelze odejmout právo nájem vypovědět každé tři roky, nelze ani zkrátit minimální výpovědní dobu v délce 6 měsíců.
<b>Náhrada</b>	Náhrada za převzetí zákaznické základny ze strany pronajímatele či nového nájemce (nedojde-li k ukončení nájmu pro závažné porušení povinností na straně nájemce). Zákon výši náhrady nijak neupřesňuje, tedy vyplývá zřejmě ze zavedené (i soudní) praxe.	Odškodnění ve výši min. ročního obrátu realizovaného nájemcem v daných prostorách. V praxi je výše takové náhrady tak vysoká, že odrazuje pronajímatele od ukončování nájmu a doktrína hovoří o tzv. „vlastnictví obchodního prostoru“.