

10 ERREURS DANS LES BAUX COMMERCIAUX

Le Guide Stratégique des Dirigeants :
Économisez des centaines de milliers d'euros



L'immobilier : votre deuxième poste de dépenses... et souvent le moins contrôlé

Dans de nombreuses PME, le bail commercial est signé sur un modèle standard.

Pourtant, il s'agit d'un **contrat négociable**.

Chaque clause mal rédigée peut générer :

- un surloyer
- des charges injustifiées
- un manque de flexibilité stratégique

Sur la durée classique d'un bail (9 ans), ces erreurs peuvent représenter **plusieurs centaines de milliers d'euros**.



Cas réel : comment une simple clause peut coûter

330 000 €uros

Entreprise
Cabinet de conseil – Paris

Surface
280 m²

Erreurs identifiées

- surface pondérée surestimée de 11 %
- clause d'indexation avec effet cliquet

Conséquence

37 000 € de surloyer annuel

Impact sur 9 ans

333 000 €



Les 10 erreurs les plus coûteuses

1. L'indexation avec effet cliquet

Le piège

Le loyer ne peut qu'augmenter.

Le risque

Un loyer déconnecté du marché dès les premières années.

À vérifier

Votre clause prévoit-elle une variation **à la hausse ET à la baisse** ?

2. Les charges "open-bar"

Le piège

Une clause vague mentionnant "toutes les charges".

Le risque

Vous financez des travaux qui devraient rester à la charge du bailleur.

3. Une destination trop restrictive

Le piège

Une activité très précise inscrite dans le bail.

Le risque

Blocage lors d'une revente ou d'un changement d'activité.

4. L'interdiction de sous-louer

Le piège

Aucune possibilité de mutualiser vos bureaux.

Le risque
Des mètres carrés inutilisés qui continuent de coûter.

5. La remise à neuf

Le piège
Restituer les locaux "à neuf".

Le risque
Une facture de sortie équivalente à plusieurs mois de loyer.

6. L'absence de droit de préférence

Le piège
Ne pas être prioritaire si le propriétaire vend.

Le risque
Perdre l'opportunité d'acquérir vos murs.

7. La garantie bancaire excessive

Le piège
Une GAPD trop élevée.

Le risque
Une capacité d'emprunt réduite.

8. Le bail ferme

Le piège
Renoncer à la sortie triennale.

Le risque
Rester bloqué dans un local inadapté.

9. La surface fantôme

Le piège

Une surface contractuelle jamais mesurée.

Le risque

Payer trop de loyer pendant toute la durée du bail.

10. L'absence d'audit des charges

Le piège

Payer les régularisations sans vérification.

Le risque

Financer des erreurs ou des charges non récupérables.



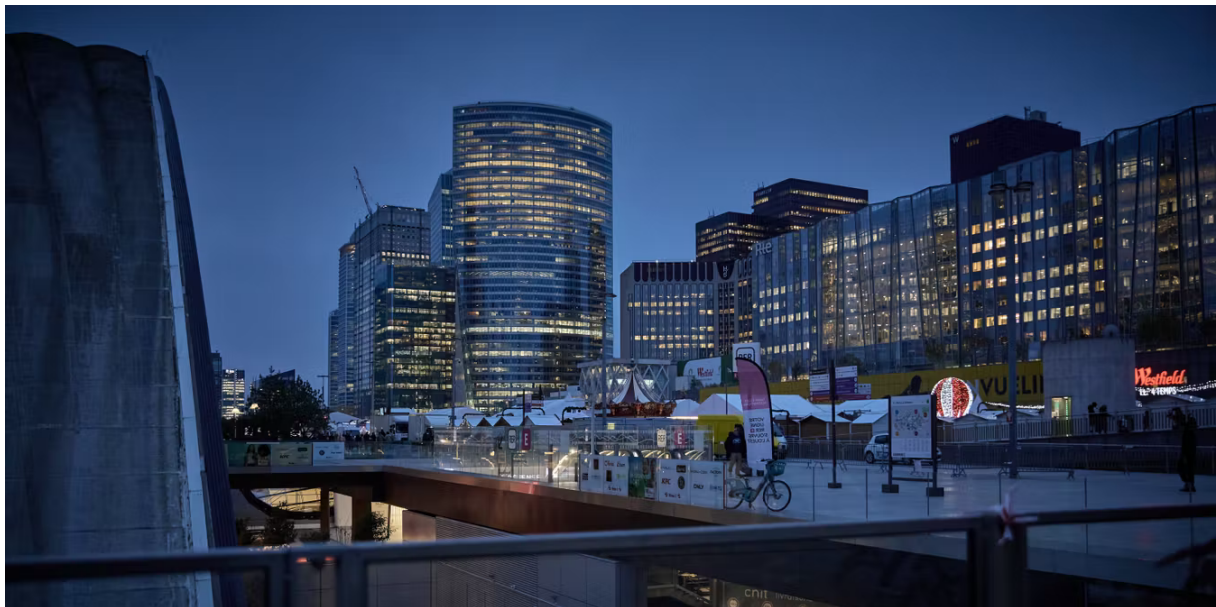
TEST

Votre bail est-il sous contrôle ?

Répondez à ces questions :

- votre bail comporte-t-il une clause d'effet cliquet ?
- la surface a-t-elle été vérifiée ?
- les charges sont-elles clairement listées ?
- pouvez-vous sous-louer ?
- avez-vous audité les charges récemment ?

Si **2 réponses ou plus sont incertaines**, votre bail mérite une analyse.



A propos de KOLEEUM

Pourquoi les dirigeants font appel à Koléum

Koléum accompagne les entreprises dans la gestion stratégique de leur immobilier.

Nos missions :

- audit de baux commerciaux
- renégociation de loyers
- direction immobilière externalisée
- optimisation des coûts immobiliers



Diagnostic Bail Express

Koléeum propose un **diagnostic rapide de votre bail commercial**.

Objectif :

identifier en quelques minutes :

- clauses à risque
 - opportunités de renégociation
 - anomalies contractuelles
-

Comment en bénéficier

Envoyez votre bail à

contact@koleeum.fr

Vous recevrez :

- une analyse rapide
 - les principaux points de vigilance
 - des recommandations stratégiques
-

Koléeum
Real Estate Advisory

 <https://koleeum.fr>

