



Une entreprise  
d'avocats d'entreprises

## **La mise en place d'un bail commercial pour un hypermarché installé dans un ensemble immobilier et commercial**

Un acteur important de la grande distribution convient avec l'un de ses concurrents de la location gérance de deux hypermarchés, cette location gérance intégrant un certain nombre de commerces annexes (centre de lavage, station services, etc.). Les « murs » des hypermarchés, propriété dudit concurrent, sont en parallèle donnés à bail commercial au locataire gérant.

La rédaction du bail commercial nécessite de déterminer très précisément le contour exact et l'étendue des biens et droits immobiliers consentis au preneur.

Un important travail d'analyse permet de constater que les biens et droits donnés à bail s'intègrent dans un ensemble immobilier beaucoup plus vaste et complexe, qu'il est nécessaire de valider préalablement : zonage de l'ensemble immobilier, vérification de « l'historique immobilier » du site (un crédit bail immobilier se superpose à un bail à construction...), vérification des permis de construire et des autorisations d'urbanisme, des autorisations « commerciales » (C.D.E.C.), des autorisations d'exploitation et divers avis techniques (réglementation des installations classées, conformité des installations spécifiques de l'hypermarché – locaux techniques, sprinklers, etc. - de la station de lavage et de la station services, etc.), des servitudes et droits des tiers (différents locataires de la galerie marchande, moyennes surfaces connexes à l'hypermarché, concessions publicitaires sur le parking, etc.).

En coopération avec les services techniques du client, Lamy Lexel a mené ce travail d'analyse préalable, puis a pu procéder à la rédaction et à la négociation de documents juridiques cohérents avec la situation immobilière existante et présentant un équilibre (interconnexion de la location gérance et du bail commercial) en termes de durée et des droits et devoirs de chaque partie en présence.