

Tableau comparatif de la durée du bail, et de ses conséquences, par pays

Pays	Allemagne	Belgique	Danemark	Espagne	Finlande	France	Grèce		
<b>Cadre juridique de référence</b>	Code, lois, décrets	Droit Civil + Loi + Conditions générales des Affaires	loi du 30 avril 1951	Danish Business lease Act (datant de 2000)	néant : liberté contractuelle	Act on the Lease of Business Premises	Code de Commerce + Décret de 1953	Centre commercial (CC) : néant ; Centre ville (CV) : loi grecque des baux commerciaux	
<b>Durée</b>	règlementaire	non		néant	néant	néant	minimum 9 ans ou dérogatoire porté à 3 ans	CC : néant ; CV : au minimum 12 ans	
	pratique courante	si liberté contractuelle	10 ans		2 à 5 ans (et +)	5 ans, jusqu'à 25 ans pour les locomotives	5 à 10 ans pour les commerces "stand alone" / 1 à 5 ans en centres commerciaux ou centre ville	9 ou 10 ans. Acte notarié au-delà de 12 ans	CC : entre 6 et 12 ans, jusqu'à 20 ans pour les locomotives
	durée minimum ?	si oui renseigner nbre d'années	10 ans	9 ans minimum	néant	néant	néant	9 ans	CV : 12 ans ; CC : néant
	durée contraignante pour le bailleur		durée du bail	le preneur peut résilier tous les 3 ans sans dérogation possible (en conséquence un bail de 6 ans fermes est interdit) le bailleur peut résilier tous les 3 ans uniquement si cela est prévu au bail sinon uniquement lorsque le bailleur, son conjoint, descendants et ascendants souhaitent exploiter de façon effective le commerce (dans ce cas le préavis est d'un an)	durée du bail	néant	durée du bail	durée du bail + renouvellement sauf paiement d'une indemnité d'éviction	en général, la durée du bail
	durée contraignante pour le preneur		durée du bail	le nombre de renouvellements est de 3 maximum	durée du bail	en général, la durée totale du bail ; seules les locomotives bénéficient de facultés de résiliation	durée du bail	3 ans	CC : en général, 3 à 5 ans (contractuel) ; CV : deux ans (statutaire)
<b>Renouvellement du bail</b>	Droit au renouvellement	renseigner les modalités courantes	oui si prévu au bail initial	oui, droit de SOLLICITER le renouvellement exploit d'huissier ou LRAR, 18 mois au plus et quinze mois au moins avant l'expiration du bail en cours il faut indiquer les conditions auxquelles le renouvellement est demandé l'absence de réponse du bailleur dans les 3 mois de la notification vaut acceptation des conditions du renouvellement demandées par le preneur	oui	néant	néant	oui	CC : non ; CV : oui
	Conséquences à l'issue du terme		libération du local	selon les cas: renouvellement ou résiliation ou non renouvellement	le bail se poursuit tacitement jusqu'à délivrance d'un congé par le preneur ou par le bailleur. Pour le bailleur, les conditions de délivrance d'un congé sont plus strictes et en pratique, les options offertes au bailleur de mettre fin au bail sont très limitées.	fin du bail et occupation sans droit ni titre au-delà	néant	tacite reconduction ou renouvellement du bail sauf paiement d'une indemnité d'éviction	CC : fin du bail et occupation sans droit ni titre ; CV : renouvellement automatique pour 4 ans sauf dénonciation du bailleur moyennant une indemnité
<b>Ruptures du bail</b>	Résiliation (avant terme)	par le bailleur	oui si prévu au bail	résiliation triennale par le bailleur : par exploit d'huissier ou LRAR moyennant indemnisation du preneur, il s'agit d'une indemnisation forfaitaire de 1 à 3 ans de loyer à laquelle le preneur peut exiger un supplément d'indemnisation si le bailleur ou le nouvel occupant exerce un commerce similaire et si le forfait est manifestement insuffisant au regard du profit tiré par le bailleur par l'éviction	non	en général, non	uniquement si une clause spécifique le prévoit. Et en cas de résiliation du bail par le bailleur, le preneur a toujours droit soit à une indemnité, soit à sa réinstallation dans un autre local appartenant au bailleur.	non sauf manquement à une obligation contractuelle	en général, non
		par le preneur	oui si prévu au bail	oui tous les 3 ans sans indemnité, préavis minimum de 6 mois par exploit d'huissier ou LRAR	Très rare, et uniquement si une clause du bail le prévoit	les locomotives bénéficient parfois de facultés contractuelles de résiliation	uniquement si une clause spécifique le prévoit.	faculté triennale	CC : les locomotives bénéficient parfois d'une faculté de résiliation après 3 à 5 ans depuis la prise d'effet du bail ; CV : oui, après deux ans de durée, et moyennant un préavis de 6 mois et le paiement d'une indemnité de 4 mois au Bailleur
	Résolution (à tout moment)	par le bailleur			néant	néant	néant	non sauf manquement à une obligation contractuelle	néant
		par le preneur			néant	néant	néant	oui contre indemnité	néant
<b>Propriété commerciale</b>	Existence de la notion de propriété commerciale		néant	oui car protection du fonds de commerce en cas de non renouvellement, résiliation anticipée par le bailleur, résiliation par l'acquéreur de l'immeuble, il existe plusieurs cas dans lesquels l'indemnité d'éviction n'est pas due (ex : le preneur n'a pas sollicité le renouvellement, droit d'option, droit forclus, refus du renouvellement pour occupation personnelle, tiers surenchérisseur, etc,,)	néant	néant	équivalent par les dispositions d'indemnisation du preneur par le bailleur en cas de résiliation du bail	oui	CC : non ; CV : oui
<b>Contrats particuliers</b>	Existence contrats particuliers type emphithéotiques ou de courte durée (AOT, etc...)			oui		oui sur le domaine public de l'état	Baux d'une durée indéterminée (Unitl Further Notice) pour les mauvais emplacements ou locaux obsolètes	Baux dérogatoire courte durée = portée à 36 mois maximum (Loi Pinel)	

Tableau comparatif de la durée du bail, et de ses conséquences

Pays		Hongrie	Italie	Luxembourg	Norvège	Pays bas	Pologne	Portugal		
<b>Cadre juridique de référence</b>		Code, lois, décrets	Code Civil Hongrois	Centre commercial (CC) : néant ; centre-ville (CV) : loi 392/78 ou loi des baux	Code civil	Husleienloven régit les baux mais liberté contractuelle totale des parties	Dutch Civil Law Code	Code civil + large liberté contractuelle notamment si le Bailleur n'est pas lui-même soumis au Droit Polonais	néant : liberté contractuelle	
<b>Durée</b>	réglementaire		néant	CC : néant (liberté contractuelle) ; CV : 6 ans minimum	Liberté contractuelle	néant	Liberté contractuelle	néant	néant	
	pratique courante	si liberté contractuelle	5 à 10 ans (ou plus dans les centres commerciaux)	très variable	3/6/9 ans pour surfaces < 500 m <sup>2</sup> , 5/10 ou 6/9 ans pour surfaces > 1000 m <sup>2</sup> et 9 ou 12 ans pour > 1000 m <sup>2</sup> en retail parcs	3 à 10 ans	10 ans (5+5) ou 10/15 ans	3 à 5 ans / 10 ans est une pratique courante pour les locomotives	6 ans, de 10 à 25 ans pour les locomotives	
	durée minimum ?	si oui renseigner nbre d'années	néant	CV : 6 ans ; CC : néant		3 néant	10 ans. Si les parties veulent déroger à cette durée, elles doivent en demander l'autorisation à un Tribunal	néant	néant	
	durée contraignante pour le bailleur		néant	6 ans	résiliation possible à 3 et 6 ans dans un bail 3/6/9 ans, à 5 ans dans un bail 5/10 ans et à 6 ans dans un bail 6/9 ans. Sauf stipulation contraire du bail, la résiliation est possible aussi bien par le preneur que par le bailleur.	durée du bail	durée du bail	Le marché actuel privilégie les baux de longue durée sans renouvellement automatique. Les options de résiliation ne sont pas courantes mais si elles existent contractuellement, les pénalités afférentes sont prévues au contrat. Dans le cas de baux sans durée définie, un préavis de 3 à 6 mois doit être respecté.	néant	
	durée contraignante pour le preneur		néant	en général, la durée totale du bail, seules les locomotives bénéficient de facultés de résiliation	résiliation possible à 3 et 6 ans dans un bail 3/6/9 ans, à 5 ans dans un bail 5/10 ans et à 6 ans dans un bail 6/9 ans. Sauf stipulation contraire du bail, la résiliation est possible aussi bien par le preneur que par le bailleur.	durée du bail	durée du bail	Les options de résiliation ne sont pas courantes mais si elles existent contractuellement, les pénalités afférentes sont prévues au contrat. Dans le cas de baux sans durée définie, un préavis de 3 à 6 mois doit être respecté.	en général, la durée totale du bail ; seules les locomotives bénéficient de facultés de résiliation	
<b>Renouvellement du bail</b>	Droit au renouvellement	renseigner les modalités courantes	non	CC : non ; CV : oui	non sauf négociation et en pratique, les options permettant le renouvellement annuel ou l'extension de la durée du bail sont couramment intégrées dans les baux.	oui	oui	néant	néant	
	Conséquences à l'issue du terme		fin du bail	CC : fin du bail et occupation sans droit ni titre ; CV : renouvellement automatique pour 6 ans sauf dénonciation 12 mois avant au minimum	Fin du bail		Le contrat se renouvelle automatiquement sauf mise en oeuvre des conditions strictement encadrées pour le bailleur qui souhaite résilier le bail (pour occuper lui-même, détruire ou reconstruire l'immeuble)	fin du bail	fin du bail et occupation sans droit ni titre au-delà	
<b>Ruptures du bail</b>	Résiliation (avant terme)	par le bailleur	non	en général, non	résiliation possible à 3 et 6 ans dans un bail 3/6/9 ans, à 5 ans dans un bail 5/10 ans et à 6 ans dans un bail 6/9 ans. Sauf stipulation contraire du bail, la résiliation est possible aussi bien par le preneur que par le bailleur.	uniquement si une clause le prévoit	interdiction	Interdite pour les durée à durée définie sauf cas régis par le Code Civil et uniquement dans des situations précisément décrites dans le bail. En revanche, dans les baux conclus pour une durée indéfinie, il peut être mis fin au bail sur simple notification écrite avec préavis de 3 mois en général	en général, non	
		par le preneur	Peu courant mais des clauses de résiliation anticipée en 1ère ou 2ème année du bail peuvent être prévues en faveur du preneur, en cas de faibles performances	les locomotives bénéficient parfois de facultés contractuelles de résiliation	résiliation possible à 3 et 6 ans dans un bail 3/6/9 ans, à 5 ans dans un bail 5/10 ans et à 6 ans dans un bail 6/9 ans. Sauf stipulation contraire du bail, la résiliation est possible aussi bien par le preneur que par le bailleur.	uniquement si une clause le prévoit	interdiction	Interdite pour les durée à durée définie sauf cas régis par le Code Civil et uniquement dans des situations précisément décrites dans le bail. En revanche, dans les baux conclus pour une durée indéfinie, il peut être mis fin au bail sur simple notification écrite avec préavis de 3 mois en général	les locomotives bénéficient parfois de facultés contractuelles de résiliation	
	Résolution (à tout moment)	par le bailleur	néant	néant	néant	non	néant	interdiction	Dans les baux conclus pour une durée indéfinie, il peut être mis fin au bail sur simple notification écrite avec préavis de 3 mois en général	néant
		par le preneur	néant	néant	Oui sur accord du bailleur et contre indemnité ou si le preneur est remplacé par un autre à des conditions acceptées par le bailleur	néant	néant	interdiction	Dans les baux conclus pour une durée indéfinie, il peut être mis fin au bail sur simple notification écrite avec préavis de 3 mois en général	néant
<b>Propriété commerciale</b>	Existence de la notion de propriété commerciale		non	CC : non ; CV : oui	non sauf négociation et en pratique, les options permettant le renouvellement annuel ou l'extension de la durée du bail sont couramment intégrées dans les baux.	néant	équivalent par le droit au renouvellement	néant	néant	
<b>Contrats particuliers</b>	Existence contrats particuliers type emphytéotiques ou de courte durée (AOT, etc...)							Contrat d'une durée indéfinie	oui sur le domaine public de l'état	

Tableau comparatif de la durée du bail, et de ses conséquences

Pays		Rep tchèque	Royaume uni	Suède	Suisse	Turquie	Brésil	Russie	
<b>Cadre juridique de référence</b>		Code, lois, décrets	Code civil, code de commerce + loi sur les baux des non-résidents + éventuellement décrt gouvernemental + règlements municipaux dans certaines villes. Les lois surpassent l'accord contractuel.	Swedish rent act	code des obligations	Code Immobilier 6570	loi brésilienne des baux du 18/10/1991	Code civil Fédération de Russie	
<b>Durée</b>	règlementaire		3 ou 5 ans / 3,5 ou 10 ans en retail parks	25 ans à l'origine	néant	néant	néant	3-5 ans	
	pratique courante	si liberté contractuelle	3 ou 5 ans / 3,5 ou 10 ans en retail parks	10 ans, 15 ans pour la restauration	3 ou 5 ans (durée plus longue possible notamment si grande surface et/ou accompagnement important de la part du bailleur)	5 ans renouvelable 3 fois	5 ans, 10 ans voire plus pour les locomotives	3-5 ans	
	durée minimum ?	si oui renseigner nbre d'années	néant	De 1 à 6 mois. 1 an avec possibilité de sortie après 6 mois	néant	non	néant	3-5 ans	
	durée contraignante pour le bailleur		Les baux à terme fixe ne peuvent prendre fin que sous certaines conditions prévues au bail. Même s'il existe un clause de résiliation anticipée, elle est en général accompagnée d'une clause prévoyant une pénalité significative	tout dépend de la négociation lors du bail, pas de réel minimum	durée du bail	non sauf respect du préavis fixé contractuellement , Si le preneur reste en place après réception du congé et qu'il s'acquitte du loyer, un nouveau bail tacite est reconduit	en général, deux ans	en général, 5 ans	apparemment aucune
	durée contraignante pour le preneur		Les baux à terme fixe ne peuvent prendre fin que sous certaines conditions prévues au bail. Même s'il existe un clause de résiliation anticipée, elle est en général accompagnée d'une clause prévoyant une pénalité significative	tout dépend de la négociation lors du bail, pas de réel minimum. En revanche, dans la pratique, les GSS demandent un bail de 10 ans avec une sortie possible après 5 ans. 5 ans est également le minimum pour les boutiques de PAP afin de rentabiliser leur concept, les restaurants demandant eux 15 ans minimum. après 3 à 5 ans, condition du bail demandant le renouvellement ou a minima la rénovation des boutiques de la part des preneurs.	durée du bail	non sauf respect du préavis fixé contractuellement , Si le preneur reste en place après réception du congé et qu'il s'acquitte du loyer, un nouveau bail tacite est reconduit, Si le contrat ne prévoit pas la durée du préavis, on se réfère au code des obligations qui prévoit 6 mois de préavis pour les locaux commerciaux	en général, deux ans	en général, 5 ans	apparemment aucune
<b>Renouvellement du bail</b>	Droit au renouvellement	renseigner les modalités courantes	néant	oui	néant	le locataire peut demander la prolongation de son bail si le bail a valablement pris fin, si la loi n'exclut pas la prolongation (faillite du locataire, violation du devoir de diligence par le locataire, prévision de démolition), si le congé a des conséquences pénibles pour le locataire et aucun intérêt supérieur du bailleur ne fait obstacle à l'octroi d'une prolongation	oui sous certaines conditions (cf. ci-dessous)	oui	non
	Conséquences à l'issue du terme		fin du bail	renégociation du loyer	fin du bail	le juge décide ou non de l'octroi de la prolongation	à défaut d'accord des parties comme à défaut de notification de résiliation, le bail est tacitement reconduit pour la même durée que précédemment	Le preneur peut demander le renouvellement selon des formes précises entre 1 an et 6 mois avant l'échéance du bail et a droit à un renouvellement de 5 ans à condition que le bail ait été correctement exécuté ; à défaut de demande selon les formes et les conditions prévues, le bail prend fin à son terme et le preneur devient occupant sans droit ni titre	
<b>Ruptures du bail</b>	Résiliation (avant terme)	par le bailleur	uniquement si stipulation d'une clause permettant la résiliation anticipée du bail		uniquement si une clause le prévoit, ce qui ne se voit que dans les baux de plus de 3 ans et en contrepartie d'une indemnisation.	La résiliation anticipée par le bailleur doit être motivée, elle peut intervenir de façon exhaustive dans les 5 hypothèses suivantes : -en cas de retard dans le paiement des loyers, -violation du devoir de diligence (soin de la chose louée), -changement de propriétaire, - pour juste motifs (circonstances exceptionnelles, inconnues et imprévisibles qui rendent la poursuite du bail intolérable) - et la faillite du locataire	Souvent, les baux accordent cette faculté à chaque partie au bout de deux ans	en général, non	
		par le preneur	uniquement si stipulation d'une clause permettant la résiliation anticipée du bail	clauses de sorties prévues à certaines échéances du bail	uniquement si une clause le prévoit, ce qui ne se voit que dans les baux de plus de 3 ans et en contrepartie d'une indemnisation.	La résiliation anticipée par le preneur peut intervenir de façon exhaustive dans les hypothèses suivantes : -défaut de la chose louée -justes motifs (circonstances exceptionnelles, inconnues, et imprévisibles lors de la conclusion du contrat, qui revêtent un certain caractère de gravité et qui ne sont pas imputables au locataire) -décès du locataire	Souvent, les baux accordent cette faculté à chaque partie au bout de deux ans	les locomotives bénéficient parfois de facultés contractuelles de résiliation	jamais une option dans les baux, pénalité à négocier entre 3 et 12 mois au cas par cas
	Résolution (à tout moment)	par le bailleur	néant	oui avec indemnité ou si ne satisfait pas les obligations définies dans le bail	néant		néant	néant	
		par le preneur	néant		néant		néant	néant	
<b>Propriété commerciale</b>	Existence de la notion de propriété commerciale		néant	non	non	non	néant	néant	non
<b>Contrats particuliers</b>	Existence contrats particuliers type emphytéotiques ou de courte durée (AOT, etc...)		Les baux d'une durée supérieure à 50 ans sont considérés comme ayant une durée indéfinie. Dans ce cas, résiliation possible à tout moment avec préavis de 3 mois	Chaque centre commercial a son propre contrat type et non pas obligatoirement le contrat du groupe auquel le centre commercial appartient. Idem pour les gares qui ont des conventions qui dépendent de la compagnie de train et des conditions spécifiques négociées		oui			apparemment les baux sont librement négociables entre les parties en ce qui concerne la durée les baux doivent être enregistrés auprès des autorités locales pour pouvoir bénéficier de la protection du c civ

Tableau comparatif de la durée du bail, et de ses conséquences

Pays		Chine	USA	Emirats arabes unis	
Cadre juridique de référence		Code, lois, décrets	Code civil	Système juridique américain (les conflits sont traités localement ou au niveau de l'état - les baux "bien rédigés" définissent les cas de conflits et la manière de les gérer - des clauses d'arbitrage amiable sont souvent incluses)	Limitée (surtout droit des contrats)
Durée	règlementaire		non	non	1-5 ans
	pratique courante	si liberté contractuelle	terrain loué par l'état entre 20 et 50 ans aux promoteurs qui louent les locaux aux commerçants entre 2 et 5 ans (parfois 10)	3 ans minimum, durée fréquente de 5 à 6 ans, jusqu'à 10 ans en raison de la nature de l'immeuble, des coûts de construction à amortir et des conditions de marché	1-5 ans
	durée minimum ?	si oui renseigner nbre d'années	non	non	1-5 ans
	durée contraignante pour le bailleur			aucune	apparemment aucune
	durée contraignante pour le preneur			aucune	apparemment aucune
Renouvellement du bail	Droit au renouvellement	renseigner les modalités courantes	le preneur peut avoir un droit de préférence pour le renouvellement du bail	pas un droit, mais librement négociable - c'est une pratique assez courante aux USA et les modalités (clauses) sont également librement négociables (nouveau loyer fixé selon clause d'indexation ou soumis aux conditions du marché)	
	Conséquences à l'issue du terme		libre négociation - droit contractuel	fixées contractuellement dans le bail	
Ruptures du bail	Résiliation (avant terme)	par le bailleur		fixées contractuellement dans le bail, souvent dépôt de garantie - sans prévaloir de l'issue d'une action légale pour obtenir d'autres dédommagements	
		par le preneur	possibilité de vendre le contrat non échu à un tiers si le contrat le prévoit	fixées contractuellement dans le bail, souvent dépôt de garantie - sans prévaloir de l'issue d'une action légale pour obtenir d'autres dédommagements	si clause dans le bail, ts les 3 ans ou accord amiable
	Résolution (à tout moment)	par le bailleur	indemnités négociées	si non respect des obligations du bail	
		par le preneur	indemnités négociées	si non respect des obligations du bail	
Propriété commerciale	Existence de la notion de propriété commerciale		la propriété commerciale n'existe pas. Le terrain est propriété d'état qui octroie un droit	pas d'existence juridique mais un preneur de très long terme et dont la présence améliore considérablement la valeur d'un actif peut faire prévoir de meilleures conditions de sortie dans son bail (liberté contractuelle)	non
Contrats particuliers	Existence contrats particuliers type emphytéotiques ou de courte durée (AOT, etc...)			des formes de baux à construction et emphytéotiques peuvent être conclus sur certaines opérations	sous location interdite sans accord bailleur