



## FICHE PRATIQUE

### LE BAIL COMMERCIAL

#### Public

Locataire - propriétaire

#### Prérequis

/

#### Objectifs pédagogiques

Informar sur les baux commerciaux et connaître les points de vigilance.

#### Contenu

Les mesures concernant l'augmentation du loyer ont été votées en août 2000 et ont fait l'objet d'une publication au Journal officiel (JONC) du 5 septembre 2000. Elles prévoient une révision légale triennale basée sur l'indice du coût de la construction (BT 21) ou une révision conventionnelle, le plus souvent annuelle, basée sur une échelle mobile, qui peut aussi être le BT 21.

Nous avons sélectionné les points les plus importants, sans vouloir être exhaustifs. De nombreux ouvrages existent dans le commerce qui vous permettront d'approfondir certains points délicats.

La rédaction d'un bail reste un acte important que nous vous conseillons de confier à un professionnel du droit. La lecture de ce document vous permettra d'être attentif à certains articles importants et de mieux négocier les clauses qui vous seront proposées

La forme du bail

#### A / Bail verbal ou bail écrit ?

L'application de la réglementation n'est pas subordonnée à l'existence d'un bail écrit mais à la preuve de son existence. Les baux verbaux relèvent par conséquent du statut que nous allons développer ci-après : ils ont une durée de 9 ans et le titulaire d'un tel bail aura droit au renouvellement.

Toutefois, le bail verbal est fortement déconseillé car il pose de gros problèmes de preuve. En effet, comment déterminer l'activité autorisée dans le local, la date de départ du bail, les obligations respectives des parties et même le montant du loyer !

En outre, le bail verbal est inopposable à l'acquéreur de l'immeuble qui peut alors, dans certains cas, demander l'expulsion du locataire ! La rédaction d'un écrit est indispensable si l'on souhaite établir une relation la plus stable et la plus saine possible.



#### BON A SAVOIR

Souvent, le bail prévoit une clause de solidarité entre cédant et cessionnaire pour le paiement des loyers, postérieurement à la cession. Mais en pratique, les locataires rejettent cette clause de solidarité en se basant sur la jurisprudence qui refuse

de considérer cette solidarité comme inhérente à la cession du bail. Il est donc prudent pour le locataire de faire insérer dans le bail une dispense expresse du bailleur qui le décharge de cette obligation de solidarité.

#### B / Enregistrement

Retrouvez toute l'offre de services CCI sur le site [www.cci.nc](http://www.cci.nc)

Contact :

Province Sud

☎ 24 31 35

Province Nord

☎ 42 68 20

✉ [entreprises@cci.nc](mailto:entreprises@cci.nc)

✉ [formation-nord@cci.nc](mailto:formation-nord@cci.nc)

## DEUX POSSIBILITÉS

**Location d'un local nu** : le droit d'enregistrement est de 7 000 F CFP (droit fixe) et les loyers ne sont pas soumis à la TSS. **Location d'un local équipé pour l'activité** : le droit d'enregistrement est de 7 000 F CFP (droit fixe) et les loyers sont soumis à la TSS (5%).

### **Attention :**

*si le bail a été signé avant le 1/04/2007 : le droit d'enregistrement est de 1 % sur les loyers, par période triennale.*

Les principales clauses du bail

### **A / La désignation des parties**

#### **1 LE BAILLEUR (OU PROPRIÉTAIRE)**

Il est prudent de s'assurer que le bailleur est bien le propriétaire des murs et qu'il a la capacité juridique de signer le bail. Usufruitier ou nu-proprétaire, indivision, régime matrimonial, autant de situations dont il faut tenir compte.

Si le propriétaire des murs est une société civile, c'est elle qui donne à bail et c'est le gérant qui engage la société.

#### **2 LE PRENEUR (OU LOCATAIRE)**

S'il exerce en entreprise individuelle, le bail sera établi à son nom personnel. Un époux peut prendre à bail un local commercial sans l'accord de son conjoint.

S'il exerce sous forme de société, le bail est établi au nom de la société représentée par son gérant. Si la société est en cours de constitution, le bail peut être établi au nom d'un fondateur mais il faut prévoir la reprise de cet engagement par la société. Cet acte sera mentionné au titre des actes accomplis pour le compte de la société en formation, annexé aux statuts ; il faut alors prévoir de notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception le fait que la société a régulièrement repris à son nom le bail signé par un fondateur.

### **B / La désignation des lieux**

Les locaux doivent être décrits de façon précise. Le bail doit mentionner la situation et la composition des lieux loués et des dépendances. Si des annexes de l'immeuble sont mises à la disposition du locataire, il faut le faire spécifier afin d'éviter toute contestation, et préciser le caractère nécessaire et indispensable de ce local accessoire pour l'activité du commerce. Il faut également penser au droit d'usage des parties communes (entrée, couloir, toilettes, parking, cour, etc...) et le mentionner dans le bail.

### **C / Des locaux commerciaux et une activité précisée**



Les locaux doivent être à usage commercial ; s'ils ne l'étaient pas, le bail pourrait être déclaré nul. Le bail doit préciser les activités que le locataire aura le droit d'exercer. Ce dernier a tout intérêt à y faire inscrire toutes les activités complémentaires à son activité principale susceptibles d'être entreprises par la suite. S'il désire entreprendre une activité non prévue dans le bail, il devra suivre la procédure de déspecialisation et courir le risque d'une augmentation de loyer.



Le bailleur, lorsqu'il est propriétaire de plusieurs locaux, peut s'engager à ne pas louer dans le même immeuble un local dans lequel une activité concurrente serait exercée. À défaut d'une telle clause, le locataire ne peut se prévaloir d'une exclusivité dans l'immeuble.

### **D / La durée**

Retrouvez toute l'offre de services CCI sur le site [www.cci.nc](http://www.cci.nc) 

Contact : Province Sud  
Province Nord

 24 31 35  
 42 68 20

 [entreprises@cci.nc](mailto:entreprises@cci.nc)  
 [formation-nord@cci.nc](mailto:formation-nord@cci.nc)

« Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. À défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent. »

Certains baux prévoient une clause privant le preneur de la faculté de résiliation ; cette mesure peut permettre au bailleur l'amortissement de travaux effectués dans les lieux loués, avec l'assurance que le preneur reste un certain temps dans les lieux. Cette clause, très contraignante pour le locataire, doit faire l'objet d'une négociation.

Il est possible de signer un bail dont la durée est au plus égale à 2 ans ; dans ce cas, le bail n'est pas soumis aux dispositions du Code de commerce et le locataire n'a pas droit à son renouvellement ; à l'expiration des 2 ans, s'il reste et est laissé en possession des lieux, il s'opère automatiquement un nouveau bail dont la durée est de 9 ans.

## **E / Le loyer et ses accessoires**

Les parties déterminent librement le montant du loyer. Le locataire a intérêt à ce que le loyer initial soit fixé à sa juste valeur pour son évolution ultérieure. Le propriétaire peut exiger un pas de porte ainsi qu'un dépôt de garantie. Dans tous les cas, il faudra tenir compte de l'offre et de la demande.

### **1. LE LOYER**

Le locataire a tout intérêt à se renseigner sur le prix du marché afin de pouvoir négocier le prix du loyer avec le loueur. Il peut se renseigner auprès des commerçants voisins ou consulter les offres pouvant exister dans le voisinage.

Toutefois, certains éléments peuvent faire que le montant du loyer soit plus important que les loyers du voisinage. Le locataire peut, en effet, bénéficier d'avantages inhabituels comme un bail tous commerces ou l'absence de pas de porte. Le loyer peut aussi être diminué, si le locataire est soumis à de lourdes charges.

### **2. LE PAS DE PORTE**

Il s'agit d'une somme que le propriétaire peut réclamer au moment de l'entrée du locataire dans les lieux. Ce versement est licite ; le locataire peut en discuter le montant, s'il lui paraît trop élevé.

### **3. LE DÉPÔT DE GARANTIE**

Ce dépôt s'analyse comme une somme versée par le locataire au propriétaire en vue de garantir la bonne exécution des obligations du bail. Il doit être restitué à la fin du contrat, si le locataire a correctement rempli ses obligations.

### **4. CHARGES ET ACCESSOIRES**

Le bail définit le plus souvent les charges que le locataire acquitte ainsi que leurs modalités de paiement. Ces charges doivent pouvoir être justifiées : eau, électricité, ordures ménagères, entretien, etc. En règle générale, c'est le locataire qui acquittera les frais de rédaction et d'enregistrement du bail.



## **F / La révision du loyer**



C'est une délibération du Congrès qui a fixé le régime de la révision des loyers.

**Les parties ont le choix entre deux modalités :**

Retrouvez toute l'offre de services CCI sur le site [www.cci.nc](http://www.cci.nc) 

Contact : Province Sud  
Province Nord

 24 31 35  
 42 68 20

 [entreprises@cci.nc](mailto:entreprises@cci.nc)  
 [formation-nord@cci.nc](mailto:formation-nord@cci.nc)

La révision légale triennale qui ne peut excéder la variation de l'index du bâtiment de Nouvelle-Calédonie (BT 21) publié par l'Isee. Une révision conventionnelle, le plus souvent annuelle, basée sur une échelle mobile qui doit être en relation directe avec l'objet du contrat ou avec l'activité de l'une des parties. L'indice choisi est traditionnellement le BT 21, en prenant le dernier indice connu à la date de la signature du contrat.

## 1. LA RÉVISION TRIENNALE

### LA DEMANDE DE RÉVISION

Le loyer peut être révisé trois ans et un jour après la date à laquelle il est entré en vigueur. La date à prendre en compte est celle de l'entrée en jouissance, qui ne correspond pas forcément avec la date de la signature du bail.

La demande peut être faite soit par le propriétaire, soit par le locataire ; en pratique, c'est le propriétaire qui effectuera le plus souvent cette demande. Sous peine de nullité, elle doit être signifiée par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception ; elle doit impérativement indiquer le montant du nouveau loyer demandé. Le nouveau loyer n'est dû qu'à compter du jour de la demande.

### LA FIXATION DU NOUVEAU LOYER

Le loyer doit être fixé à la valeur locative des locaux occupés, mais son évolution est limitée à la variation du BT 21 ; celui-ci est publié tous les mois par l'Isee, signalé dans le tableau de bord du CCI info et figure sur notre site [www.cci.nc](http://www.cci.nc)

### LE PLAFONNEMENT NE S'APPLIQUE PAS DANS DEUX CAS

Si les facteurs locaux de commercialité ont évolué ; Si cette évolution a entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative, à la hausse ou à la baisse. Il doit s'agir d'une modification ayant une incidence directe sur le commerce exercé : transformation du quartier, construction nouvelle, moyens de transport etc. Ne seront pris en compte ni les investissements effectués par le locataire ni la baisse générale de l'activité commerciale dans un secteur.

**Les indices étant publiés avec un décalage de deux ou trois mois, il est prudent de prévoir que la révision se fera non pas en fonction de l'indice du mois en cours, mais en fonction du dernier indice connu à la date de la prise d'effet du bail et à la date de la demande de révision.**

## 2. LA RÉVISION CONVENTIONNELLE

Par dérogation aux dispositions relatives à la révision triennale, le bail peut prévoir que le loyer sera réactualisé périodiquement, en général tous les ans, en fonction de la variation d'un indice choisi par les parties.

### LE CHOIX DE L'INDICE

Pour être valable, la clause doit se référer à un indice licite et en relation directe avec le bail ou l'activité de l'une ou l'autre des parties. En pratique, la plupart des baux se réfèrent à l'indice BT 21.

### LIMITE DE LA VARIATION

Si la variation provoquée par l'application de la clause entraîne une hausse ou une baisse de plus de 25 % du loyer, chacune des parties pourra demander la révision judiciaire du loyer.

### RÉVISION DU LOYER COMMERCIAL

#### **G / L'exploitation personnelle du fonds**

L'exploitation du fonds doit se faire dans les locaux objets de la location. Il peut être inséré dans le bail une clause d'exploitation personnelle ; cette disposition empêche le locataire de mettre son fonds en location-gérance sans l'accord du propriétaire, accord qui pourra être subordonné au versement d'une indemnité. Le locataire a donc intérêt à demander la suppression de cette clause.

#### **H / Les travaux**

##### 1. AU MOMENT DE L'ENTRÉE DANS LES LIEUX

Prévoir un état des lieux approfondi et mentionner toutes les dégradations et les anomalies.

##### **Attention :**

*en l'absence d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives.*

##### 2. DURANT LE BAIL

##### **Le Code civil distingue trois sortes de réparations**

les réparations dites locatives ou de menu entretien (article 1754) les réparations d'entretien les grosses réparations (article 606)

Le plus souvent, le preneur est tenu aux réparations locatives ou de menu entretien dès lors qu'elles ne

sont pas dues à la vétusté.

#### QUELQUES EXEMPLES :

la réfection des peintures l'entretien des appareils sanitaires, du sol et des climatisations le remplacement des vitres, etc.

L'exploitant d'un fonds de commerce peut souhaiter en cours de bail céder son affaire. Cette cession entraînera celle du droit au bail. Dans ce cas, la cession du bail ne peut être interdite mais elle peut être subordonnée à l'agrément du bailleur. Si ce dernier refuse, il devra invoquer des motifs légitimes.

Le bail peut prévoir que la cession devra respecter un certain formalisme (accord exprès du propriétaire) ou que le locataire ne pourra céder le bail à une personne qui ne rachèterait pas le fonds.

Mais certaines clauses peuvent être plus contraignantes et mettre à la charge du locataire toutes les réparations à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code civil.

#### Article 606 du Code civil :

“ Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.”

La clause selon laquelle le locataire supporte toutes les réparations est licite. La Cour de cassation a récemment jugé qu'en présence d'une telle clause, l'obligation pour le locataire de réparer les locaux cesse quand les réparations sont occasionnées par vétusté ou force majeure. Mais il est fortement recommandé de redoubler de vigilance lors de l'établissement de l'état des lieux, et d'utiliser cet argument pour discuter du loyer.

### 3. LA CESSION DU BAIL

L'exploitant d'un fonds de commerce peut souhaiter en cours de bail céder son affaire. Cette cession entraînera celle du droit au bail. Dans ce cas, la cession du bail ne peut être interdite mais elle peut être subordonnée à l'agrément du bailleur. Si ce dernier refuse, il devra invoquer des motifs légitimes. Le bail peut prévoir que la cession devra respecter un certain formalisme (accord exprès du propriétaire) ou que le locataire ne pourra céder le bail à une personne qui ne rachèterait pas le fonds

La durée du nouveau bail est de 9 ans, sauf si les parties veulent conclure un bail plus long.

#### La modification de l'activité en cours de bail

Le locataire peut être amené en cours de bail à vouloir ajouter une activité ou à changer complètement l'activité qu'il exerce dans les locaux. Il s'agit soit d'une déspecialisation partielle soit d'une déspecialisation plénière. Le changement de l'activité en cours de bail peut avoir des conséquences financières.

#### A / La déspecialisation partielle

Le locataire peut ajouter des activités connexes ou complémentaires à celles qu'il exerce déjà (article L 145-47). Cette disposition est d'ordre public. Ainsi, même si le bail limite strictement l'activité que le preneur peut exercer, ce dernier pourra y adjoindre des activités connexes ou complémentaires à condition de respecter certaines formalités.



**Procédure** : le preneur doit, avant toute modification, faire connaître ses intentions au propriétaire par acte d'huissier en précisant les activités qu'il désire exercer.



**Attention** : Si le locataire opère l'extension sans prévenir le bailleur, le bail peut être résilié.

Le bailleur dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification pour contester le caractère connexe ou complémentaire de l'extension d'activité. À défaut de réponse dans les deux mois, l'autorisation du bailleur est présumée acquise.

Retrouvez toute l'offre de services CCI sur le site [www.cci.nc](http://www.cci.nc) 

Contact : Province Sud  
Province Nord

 24 31 35  
 42 68 20

 [entreprises@cci.nc](mailto:entreprises@cci.nc)  
 [formation-nord@cci.nc](mailto:formation-nord@cci.nc)

En cas d'opposition, il appartient à la partie la plus diligente de saisir le tribunal de première instance. Le juge dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour apprécier le caractère connexe ou complémentaire de l'activité.

## **B / La déspécialisation plénière**

« Le locataire peut, sur sa demande, être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier. » (article L 145-48).

Toute clause contraire insérée dans le bail est nulle (article L 145-15).

Ici, il ne s'agit pas d'ajouter une activité connexe ou complémentaire mais de transformer totalement la nature du fonds exploité dans les lieux.

## **CONDITIONS DE FOND**

### **Il faut:**

que le changement demandé soit justifié par la conjoncture économique et par les nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution. Ces deux conditions sont cumulatives. Cette formule laisse toute latitude aux juges pour apprécier si la création d'un nouveau commerce paraît justifiée, que l'activité nouvelle soit compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier. Là encore, les juges devront apprécier en fonction de la situation du fonds.

Si les deux parties n'arrivent pas à se mettre d'accord, c'est le tribunal de première instance qui sera compétent pour trancher le litige

## **CONDITIONS DE FORME**

Le locataire doit demander au propriétaire, par acte d'huissier, l'autorisation d'exercer une ou plusieurs activités différentes de celles prévues dans le bail, en les précisant.

La demande doit également être signifiée, par exploit d'huissier, aux créanciers qui ont un privilège sur le fonds.

Dans les trois mois de la réception de la demande, le bailleur est tenu de signifier au locataire son acceptation, son refus ou son acceptation sous certaines conditions.

## **EN CAS DE REFUS**

S'il refuse le changement d'activité, il doit justifier sa réponse par des motifs graves et légitimes ; il peut s'agir d'une incompatibilité de l'activité avec la nature de l'immeuble, un engagement de non-concurrence au profit d'autres locataires...

## **EN CAS D'ACCEPTATION SOUS CERTAINES CONDITIONS**

En contrepartie du changement d'activité, le propriétaire peut réclamer en vertu de l'article L 145-50, le paiement d'une indemnité égale au montant du préjudice subi dont le bailleur établira l'existence. Mais il peut aussi demander, lors de la révision du bail, la modification du prix du bail en contrepartie de l'avantage procuré.

## **EN CAS D'ABSENCE DE RÉPONSE**



## PAR EXEMPLE :

dans un immeuble de grand standing  
il serait anormal qu'un magasin de luxe  
puisse obtenir le droit de se transformer  
en un commerce bruyant.

### Le renouvellement du bail ou l'indemnité d'éviction

La durée du bail est généralement de 9 ans. Cependant, le contrat ne prend pas fin automatiquement une fois parvenu à son terme. Le propriétaire a deux alternatives : soit renouveler le bail, soit payer au locataire une indemnité d'éviction.

#### A / Le renouvellement du bail

##### 1. CONDITIONS POUR AVOIR DROIT AU RENOUVELLEMENT

être immatriculé au Registre du commerce et des sociétés ou au Répertoire des métiers ; avoir effectivement exploité le fonds pendant les trois années qui précèdent la fin du bail (en cas d'achat récent, il faudra tenir compte de la durée d'exploitation du prédécesseur) ; disposer d'une clientèle autonome.

##### 2. L'ÉVALUATION DE L'INDEMNITÉ

Selon l'article L 145-14, les éléments à prendre en considération sont notamment la valeur marchande du fonds, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Le montant pourra varier si le locataire perd tout ou partie de son fonds.

S'il perd la totalité du fonds, il n'a plus de clientèle : il aura alors droit à une indemnité d'éviction correspondant à la valeur du fonds ou « valeur de remplacement ».

Si l'éviction n'entraîne pas, même pour partie, la perte du fonds : l'indemnité est limitée, elle ne comprend pas la valeur du fonds et elle est dite de « déplacement. ».

##### LA VALEUR DE REMPLACEMENT

Le locataire a droit à une indemnité qui correspond à la valeur des différents éléments composant le fonds de commerce et qui sont perdus. La valeur d'un fonds de commerce dépend de divers éléments : emplacement, perspectives de développement, matériel, clientèle... et l'indemnité doit réparer tout le préjudice subi.

##### LA VALEUR DE DÉPLACEMENT



Cette indemnité sera retenue pour tout fonds dont la clientèle est conservée. La valeur de déplacement ne peut être retenue que si elle est inférieure à la valeur de remplacement.



L'indemnité doit comprendre toutes les dépenses nécessaires à la réinstallation et surtout le coût du nouveau bail ou la perte de l'ancien bail.

Lorsque le locataire se réinstalle sans verser de pas de porte, l'indemnité de déplacement comprendra la

Retrouvez toute l'offre de services CCI sur le site [www.cci.nc](http://www.cci.nc) 

Contact : Province Sud  
Province Nord

 24 31 35  
 42 68 20

 [entreprises@cci.nc](mailto:entreprises@cci.nc)  
 [formation-nord@cci.nc](mailto:formation-nord@cci.nc)

perte du seul droit au bail.

Lorsque le locataire se réinstalle en versant un pas de porte, l'élément principal de l'indemnité est souvent représenté par le remboursement du pas de porte versé par le preneur évincé pour obtenir un nouveau bail.

**Attention :** Pour que ces locaux puissent être repris, il ne faut pas qu'ils forment un tout indivisible avec le local commercial.

## D / L'indemnité d'éviction

### 1. PRINCIPE ET EXCEPTIONS

Le renouvellement du bail commercial n'est pas automatique : le propriétaire peut le refuser mais il doit alors, sauf exceptions, verser au locataire une indemnité d'éviction.

En principe, l'indemnité est due au locataire dès lors que le propriétaire refuse le renouvellement, sauf si :

le locataire ne répond pas aux conditions légales pour avoir droit au renouvellement ; il a cessé d'exploiter le fonds au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ; il a commis une faute grave (retard dans les paiements du loyer, sous-location irrégulière, inexécution des réparations locatives, extension du commerce à des activités non prévues au bail...) ; l'immeuble doit être partiellement ou totalement démoli parce qu'il est en état d'insalubrité ou d'insécurité.

### 3. LA REPRISE POUR HABITER OU RESTAURER

Le bailleur peut, pour habiter lui-même ou pour faire habiter les locaux par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, refuser le renouvellement exclusivement pour les locaux d'habitation accessoires à des locaux commerciaux.

#### 1. LA REPRISE POUR DÉMOLIR UN IMMEUBLE INSALUBRE OU VÉTUSTE

Il doit être établi que l'immeuble devant être totalement ou partiellement démoli soit « en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou qu'il ne peut plus être occupé sans danger et en raison de son état ». (article L 145-17, I, 2°).

L'insalubrité est constatée par un arrêté de péril.

Les tribunaux doivent rechercher si cet état n'est pas la conséquence d'un fait imputable au bailleur pour soustraire ce dernier au paiement de l'indemnité.

Le caractère de dangerosité de l'immeuble est apprécié par les tribunaux. C'est au propriétaire d'en apporter la preuve.

Le propriétaire n'est pas tenu de reconstruire l'immeuble et, s'il le fait, il n'aura pas l'obligation d'aménager des locaux commerciaux. Mais dans l'hypothèse où il édifie un nouveau bâtiment comportant des boutiques ou des appartements à usage commercial, le locataire évincé aura un droit de priorité pour louer ces locaux (voir article L 145-17, II).

#### 2. LA REPRISE POUR CONSTRUIRE OU RECONSTRUIRE

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail pour construire ou reconstruire l'immeuble, à charge de payer au locataire évincé une indemnité d'éviction. Le bailleur peut se soustraire au paiement de cette indemnité en offrant au locataire évincé un local correspondant à ses besoins et possibilités, situé à un emplacement équivalent. Il devra tout de même payer une indemnité destinée à compenser :

la privation temporaire de jouissance pendant le déménagement et la réinstallation la moins-value éventuelle du fonds que peut entraîner le transfert (perte partielle de clientèle) les frais normaux de déménagement et de réinstallation

#### 3. DÉFAUT D'EXPLOITATION DU FONDS

L'article L 145-17 vise de façon expresse le défaut d'exploitation du fonds sans raison sérieuse et légitime comme constituant un motif de non-renouvellement sans indemnité. L'article L 145-8 exige, quant à lui, qu'il y ait eu une exploitation effective du fonds pendant les trois dernières années au moins pour avoir droit au renouvellement.

## C / Le refus de renouvellement avec exercice du droit de reprise

Le législateur a prévu certains cas exceptionnels qui, en dehors de toute faute du locataire, permettent au bailleur de reprendre la jouissance des lieux loués.

ON PEUT DISTINGUER TROIS FORMES PRINCIPALES DU DROIT DE REPRISE :

la reprise pour démolir un immeuble insalubre ou vétuste la reprise pour construire ou reconstruire la reprise pour habiter (locaux d'habitation accessoires au local commercial)

Les juges sont souverains pour apprécier si le motif invoqué pour justifier un refus de renouvellement est légitime ou non.

## 2. ATTITUDE INJURIEUSE DU LOCATAIRE ENVERS LE BAILLEUR

Retrouvez toute l'offre de services CCI sur le site [www.cci.nc](http://www.cci.nc) 

Contact :

Province Sud

☎ 24 31 35

✉ [entreprises@cci.nc](mailto:entreprises@cci.nc)

Province Nord

☎ 42 68 20

✉ [formation-nord@cci.nc](mailto:formation-nord@cci.nc)



ONT ÉTÉ RECONNUS COMME ATTITUDE INJURIEUSE :

des propos diffamatoires tenus publiquement des publications diffamatoires dans un journal, etc.

C'est au bailleur d'apporter la preuve en justice de l'existence de l'un de ces motifs. Les juges du fond en apprécieront la gravité.

### 1. INEXÉCUTION DES CLAUSES DU BAIL

Le défaut de paiement du loyer et des charges ou le retard dans les paiements est un motif légitime de refus de renouvellement puisqu'il s'agit déjà d'une cause de résiliation.

ON PEUT AUSSI REPROCHER AU LOCATAIRE :

de n'avoir pas effectué les réparations auxquelles il était tenu ; d'avoir effectué des travaux importants sans l'autorisation du bailleur ; d'avoir changé la destination des lieux sans autorisation ; d'avoir cédé son droit au bail ou consenti une sous-location au mépris des clauses du contrat ; d'utiliser les lieux à des fins immorales.

La durée du nouveau bail est de 9 ans, sauf si les parties veulent conclure un bail plus long.

**En cas de contestation de l'une ou l'autre partie sur les conditions du bail renouvelé, le litige doit être porté devant le tribunal de première instance.**

### **B / Le refus de renouvellement sans versement d'une indemnité**

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant (article L 145-17).

TROIS ORDRES DE MOTIFS PEUVENT ÊTRE PRIS EN COMPTE :

l'inexécution de l'une des conditions du bail l'attitude injurieuse du preneur envers le bailleur la cessation de l'exploitation du fonds

### 4. LE NOUVEAU BAIL RENOUVELÉ

IL PREND EFFET :

soit à compter de l'expiration du bail précédent, si le renouvellement a été provoqué par une demande de renouvellement ou par un congé délivré six mois avant l'échéance, soit à compter du terme d'usage\* qui suit la demande de renouvellement ou six mois après le congé qui aura été délivré par le bailleur en cas de reconduction au-delà des 9 ans. D'après la jurisprudence, le terme « d'usage » est le premier jour de chaque trimestre calendaire (1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre).

**Le locataire peut, en cas de refus non motivé, demander une indemnité d'éviction.**

### 3. LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT FAITE PAR LE LOCATAIRE

Le locataire peut avoir intérêt à demander le renouvellement, notamment pour mettre fin à l'incertitude due à l'absence de congé délivré par le propriétaire. Il le fait soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa reconduction. La demande de renouvellement doit être faite par acte extrajudiciaire. La demande doit, sous peine de nullité, reproduire l'article L 145-10 :

LE BAILLEUR A PLUSIEURS SOLUTIONS :

S'il veut refuser le renouvellement : il doit motiver son refus sous risque de devoir indemniser le locataire. En cas de désaccord sur le montant de l'indemnité, le locataire devra saisir le tribunal de première instance dans les deux ans à compter de la signification du refus. S'il accepte expressément le renouvellement : il doit alors indiquer le montant du loyer qu'il réclame. À défaut, il pourra faire connaître ultérieurement ses intentions, mais le nouveau loyer ne sera dû qu'à compter de cette demande. Si le bailleur garde le silence pendant trois mois : il est réputé avoir accepté le renouvellement et il ne peut plus invoquer un motif grave et légitime connu de lui au moment de son acceptation tacite. Par contre, s'il découvre un motif grave postérieurement à son acceptation tacite, il pourra contester le renouvellement.

À défaut de réaction des parties au terme du bail, ce dernier se poursuit aux mêmes conditions sans qu'il y

Retrouvez toute l'offre de services CCI sur le site [www.cci.nc](http://www.cci.nc) 

Contact :

Province Sud

☎ 24 31 35

✉ [entreprises@cci.nc](mailto:entreprises@cci.nc)

Province Nord

☎ 42 68 20

✉ [formation-nord@cci.nc](mailto:formation-nord@cci.nc)

ait formation d'un nouveau contrat. On parle alors de tacite reconduction. Le bail se poursuit d'année en année et chaque partie pourra y mettre fin à tout moment : soit en adressant un congé (bailleur), soit en formulant une demande de renouvellement (locataire) au moins six mois à l'avance.

## 2. LE CONGÉ DONNÉ PAR LE BAILLEUR

L'offre de renouvellement émanant du bailleur est appelée congé. Il a pour seul effet de mettre fin au bail antérieur afin d'éviter qu'il ne se poursuive par tacite reconduction.

Ce congé doit être signifié par acte d'huissier, au mois six mois avant le terme du bail. Il doit, sous peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend contester la proposition qui lui est faite ou demander une indemnité d'éviction doit, sous peine de forclusion, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

TROIS CAS PEUVENT SE PRÉSENTER :

Le congé contient une offre de renouvellement, le bailleur doit alors faire connaître le loyer qu'il propose. Le congé ne comporte aucune indication sur le nouveau bail ; cela équivaut à une offre de renouvellement et il appartient au locataire de discuter avec son propriétaire les conditions du nouveau bail. Le congé comporte un refus de renouvellement ; il doit alors être motivé par un motif grave et légitime ou l'état d'insalubrité de l'immeuble, reconnu par décision administrative.

IL Y A DEUX CAS POSSIBLES :

L'indemnité doit être égale au préjudice causé au locataire.

## Annexes téléchargeables

Textes régissant les rapports entre bailleurs et locataires  
Code de commerce  
Ordonnance 2000-912 du 18 septembre 2000.  
JONC du 10 octobre 2000  
JONC du 09 novembre 2000

[Télécharger le guide complet](#)