

# *LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR EN MATIERE DE BAUX COMMERCIAUX*

Le décret de 1953 fixant le statut des baux commerciaux ne définit pas les obligations réciproques des parties. Celles-ci répondent au droit commun des baux dont les règles sont énoncées dans les articles 1719 et suivants du Code Civil.

Ainsi, l'article.1719 du Code Civil dispose que “ Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu’il soit besoin d’aucune stipulation particulière :

- 1° De délivrer au preneur la chose louée ;
- 2° D’entretenir cette chose en état de servir à l’usage pour lequel elle a été louée ;
- 3° D’en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ».

Il est donc reconnu au bailleur 3 types d’obligation :

- Une obligation de délivrance,
- Une obligation d’entretien,
- Une obligation aux garanties.

## *OBLIGATION DE DELIVRANCE*

### **Principe**

C’est une obligation de faire du bailleur, exécutée selon les modalités fixées par le bail. Elle doit permettre la remise au preneur de la disposition de l’immeuble ou du local objet du contrat.

C’est le plus couramment par la remise des clefs à la date d’effet du contrat que le bailleur remplit son obligation.

La délivrance porte sur la chose louée et sur les accessoires indispensables à une utilisation normale de celle-ci (accès, parking, dépendances, possibilité d’apposer une enseigne...). Si ces accessoires ne sont pas mentionnés au contrat, il conviendra de se référer à la commune intention des parties en se fondant sur ce qui est habituel en la matière (possibilité d’apposer des panneaux publicitaires sur la façade extérieure correspondant aux locaux loués...).

## Sanctions de l'obligation de délivrance

C'est au bailleur de prouver la délivrance de la chose qui fait l'objet de son obligation. En cas de non-exécution, le bail pourra être **résilié** sauf pour le bailleur à demander un délai pour s'exécuter. Si l'inexécution n'est que partielle, les tribunaux apprécieront souverainement s'il y a lieu de résilier ou non le bail.

Cette résiliation pourra s'accompagner de **dommages-intérêts**.

Toutefois, s'agissant d'une obligation de faire, le preneur peut également demander l'**exécution forcée** du contrat.

Le locataire peut refuser de s'acquitter de ses obligations tant que la chose ne lui aura pas été délivrée en soulevant l'exception d'inexécution. Mais, au cas où la chose aurait été délivrée partiellement, il ne pourra que demander au juge de pouvoir acquitter provisoirement un loyer réduit.

## OBLIGATION D'ENTRETIEN

En matière de répartition des charges, en l'absence de clause dans le bail, ce sont les dispositions du Code Civil (art. 605, 606, 1719, 1720, 1754) qui sont applicables au bail commercial.

Elles imposent au bailleur d'entretenir le bien loué en l'état de servir à l'usage pour lequel il a été loué et d'y faire, durant tout le bail, toutes les réparations, autres que locatives, qui peuvent devenir nécessaires.

Le bailleur doit donc :

- Effectuer les réparations d'entretien ou de gros entretien (art. 605 du Code Civil.),
- S'occuper des grosses réparations (art. 606 du Code Civil : Gros murs, voûtes, rétablissement des poutres, couvertures entières, digues, murs de soutènement, clôtures),
- Honorer les dépenses rendues nécessaires par la vétusté ou la force majeure.

Le bailleur débiteur de ces obligations doit, sauf clause contraire, veiller lui-même à l'entretien et au bon état de l'immeuble, sans que son locataire ait à lui signaler les travaux à effectuer.

Au cas où des travaux non urgents auraient pour conséquence l'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués, le bailleur ne peut exiger le paiement des loyers par l'application d'une clause dérogatoire à l'art. 1724 du Code Civil.

Ces règles n'étant pas d'ordre public, il est possible d'y déroger par convention. Aussi, l'étendue de l'obligation d'entretien du bailleur dépendra-t-elle des clauses du bail, déterminées par la libre volonté des parties.

Cependant, les clauses dérogatoires augmentant les obligations du locataire sont interprétées de façon très restrictive.

Si une clause du bail met à la charge du preneur tout ou partie des obligations incombant normalement au bailleur, cette clause est considérée comme assurant au bailleur un supplément indirect de loyer dont il sera tenu compte dans l'évaluation de la valeur locative du bien qui détermine le montant des loyers à renouveler.

Les améliorations apportées par le preneur en cours de bail ne sont prises en compte pour la fixation du loyer lors du renouvellement que si le bailleur en a assumé directement ou indirectement la charge (diminution de loyer).

Ces améliorations deviennent le plus souvent la propriété du bailleur par le jeu d'une clause d'accession. Cependant, elles ne pourront servir de base à la fixation du premier loyer renouvelé suivant que si le bailleur en a assumé la charge.

### **Obligations administratives**

Les travaux prescrits par une décision administrative (ex : ravalement) sont, sauf clause contraire précise, à la charge du bailleur, même si d'après leur nature ces travaux incombent au locataire.

### **Conséquences de l'inexécution**

Le locataire peut en cas d'inexécution de son obligation d'entretien par le bailleur :

- Demander la résiliation du bail (avec ou sans dommages-intérêts),
- Obtenir en justice l'exécution forcée des travaux par le bailleur, sous astreinte,
- Demander en justice d'être autorisé à faire exécuter les travaux à la place du bailleur défaillant après lui avoir envoyé une mise en demeure. Il pourra exiger le remboursement des factures ou obtenir la compensation entre le coût des travaux et les loyers dont il reste débiteur.

### **Limites de l'obligation d'entretien du bailleur**

La perte de la chose louée par cas fortuit ou par vétusté.

Dans ces cas, la chose louée étant détruite ou devenant impropre à tout usage, le bail se trouve résilié de plein droit et sans indemnité pour le preneur (art 1722 du Code Civil.)

## *OBLIGATIONS AUX GARANTIES*

Obligation est faite au bailleur de garantir au preneur, pendant la durée du bail, une jouissance paisible des immeubles et locaux loués (art. 1719, alinéa 3 du Code Civil.)

Il doit donc répondre des vices de la chose louée, garantir le preneur contre les troubles de droit à sa jouissance que pourraient lui causer les tiers, s'abstenir de tout acte personnel qui nuirait à l'usage de la chose louée par le locataire.

## Garantie des vices de la chose louée

Aux termes de l'article. 1721 Code Civil : “ *Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail* ”.

Cette garantie est souvent confondue avec l'obligation d'entretien, mais peut en être distinguée car certains vices sont inhérents à la situation ou à la structure du bien loué. Cette garantie est souvent utilisée pour demander la réparation du préjudice (matériel ou corporel) subi du fait de l'existence du vice. (Obligation de sécurité : obligation de moyen selon la jurisprudence de la Cour de Cassation).

La garantie n'est pas due si le vice était apparent au moment de la conclusion du bail, mais le bailleur reste tenu si le vice s'aggrave au cours du bail.

Si les conditions de la garantie sont réunies, le locataire peut demander :

- que soient exécutés les travaux nécessaires pour que disparaisse le vice,
- une diminution du loyer,
- la résiliation du bail.

Quelle que soit la solution choisie, le bailleur sera tenu de réparer le dommage subi par le preneur.

Il peut être inséré dans le contrat une clause d'exonération totale ou partielle de la garantie du bailleur contre les vices cachés, mais elle doit être explicite. Par exemple, la prise en charge des gros travaux par le locataire ne vaut pas renonciation à la garantie des vices cachés. Cette clause sera par ailleurs sans effet si le bailleur a commis une faute lourde ou un dol.

## Garantie du fait des tiers

Le bailleur garantit le preneur contre certains agissements de tiers pouvant restreindre la jouissance de la chose par le preneur.

Cette garantie est en principe limitée aux troubles de droit et serait exclue pour les voies de fait qui peuvent les accompagner.

Ne sont pas considérés comme tiers les autres locataires de l'immeuble, le mandataire ou les préposés du bailleur, le bailleur répond de leurs faits.

Il y a donc trouble de droit lorsque le tiers invoque un droit réel sur la chose louée (droit de propriété, d'usage, servitude...).

Si le preneur est évincé de la chose louée, le bail se trouve résilié de plein droit. S'il n'est évincé que d'une partie des locaux loués, il peut demander réfaction d'une partie du montant du loyer et même résiliation du bail en montrant qu'il n'aurait pas conclu le bail s'il avait su ne pas pouvoir jouir de la partie dont il est évincé.

Le bailleur sera le plus souvent redevable de dommages-intérêts, mais en ce qu'il aura commis une faute ou fait preuve de négligence en ne s'assurant pas de l'existence de droits concurrents sur le bien.

Le bailleur peut s'exonérer de cette garantie par l'insertion d'une clause contraire au contrat. Le contrat sera tout de même résilié en cas d'éviction totale du preneur. En cas de faute lourde du bailleur, cette clause ne jouera pas.

### **Garantie du fait personnel**

Le bailleur répond de son fait personnel mais aussi des faits de ses salariés ou de ceux des autres colocataires de l'immeuble (lorsqu'il est bailleur commun) qui occasionnerait un trouble dans la jouissance paisible par son locataire de la chose louée.

Cette garantie interdit également au bailleur de modifier la chose louée.

Le locataire peut demander la cessation du trouble dont il se plaint et le cas échéant, la réalisation des travaux nécessaires à l'arrêt de ce trouble.

Il peut aussi solliciter une diminution de loyer ou même une résiliation du bail.

Les clauses exonératoires de cette responsabilité si elles sont licites sont très défavorablement interprétées par la jurisprudence.

### **Clauses d'exclusivité et de non-concurrence**

En l'absence de clause expresse d'exclusivité ou de non-concurrence dans le contrat de bail, la jurisprudence a successivement admis puis refusé l'existence d'une garantie légale jouant en l'absence de toute clause dans le contrat.

Par la suite elle a admis, selon les espèces, lorsqu'existait dans le bail une clause d'exclusivité au profit du bailleur, la possibilité du bénéfice d'une clause réciproque implicite au profit du preneur.

Une action en concurrence déloyale si elle est établie peut toujours être tentée.

Toutefois, ces clauses, même écrites, sont d'interprétation restrictive et ne peuvent faire obstacle aux droits antérieurement acquis par d'autres colocataires.

Le locataire en cas de non-respect de telles clauses peut demander l'exécution forcée sous astreinte de l'obligation de non-concurrence, la réparation en espèce du trouble de jouissance ou, le cas échéant, la résiliation du bail aux torts du bailleur.

## *PARTICULARISME : DUREE DU BAIL*

La durée du contrat de location est de neuf ans (art L 145-4 du Code de Commerce). Le montant du loyer initial est librement fixé par le bailleur et ce dernier pourra, le réviser tous les trois ans, d'où son nom de bail 3-6-9.

Selon la Loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (article 63), trois indices peuvent être utilisés pour la révision des baux professionnels : l'indice du coût de la construction ou, s'ils sont applicables, l'indice trimestriel des loyers commerciaux (activités commerciales et artisanales) ou l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (autres que commerciales).

## Le droit au renouvellement du bail

Le droit au renouvellement est une des principales caractéristiques du bail commercial d'une durée de 9 ans. Pour qu'il y ait renouvellement et donc signature d'un nouveau bail de 9 ans, il faut que l'ancien ait pris fin. De plus, pour prétendre au renouvellement de son bail commercial, le locataire, commerçant, doit toujours être immatriculé au Registre du commerce et des sociétés (RCS).

Cette immatriculation doit être effective :

- ✓ à la date du congé délivré par le bailleur,
- ✓ à la date de demande de renouvellement du bail exprimée par le locataire, ainsi qu'au moment où le bailleur lui donne sa réponse.

Si le locataire ou le propriétaire ne manifeste pas sa volonté de renouveler le bail, l'ancien bail se poursuit tacitement. Dans ce cas, si le bail se poursuit au-delà de 12 ans, le loyer n'est plus plafonné mais fixé en fonction de la valeur locative du local.

N'oubliez pas de respecter des obligations de forme.

### La procédure de renouvellement, à l'initiative du bailleur.

L'offre de renouvellement est faite sous forme d'un congé impérativement signifié au locataire par huissier, au moins 6 mois avant le terme du bail. Le congé fixe le plus souvent le montant du loyer du bail renouvelé. C'est notamment à cette occasion que le bailleur peut proposer un nouveau loyer déplafonné. Le locataire peut adopter plusieurs attitudes :

- ✓ Garder le silence, qui vaut alors acceptation, tout en réglant le nouveau loyer demandé par le bailleur,
- ✓ Accepter expressément le renouvellement et le montant du loyer (une réponse par huissier n'est pas obligatoire, une lettre recommandée est conseillée),
- ✓ Accepter le renouvellement mais contester le montant du loyer. Le litige est alors soumis à une commission départementale de conciliation. En l'absence de conciliation, le Tribunal de Grande Instance peut être saisi. Si aucune des parties ne saisit ce tribunal dans un délai de 2 ans à compter de la signification, le bail est renouvelé à l'ancien prix.

A l'initiative du locataire.

Le locataire, quant à lui, peut demander le renouvellement de son bail au bailleur par exploit d'huissier, dans les 6 mois qui précèdent la date d'expiration du bail ou à tout moment après cette date.

Il faut que la demande indique sous peine de nullité la mention suivante : "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. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent".

Le propriétaire peut adopter plusieurs attitudes :

- ✓ Garder le silence pendant plus de 3 mois à compter de la signification d'huissier : il s'agit d'une acceptation tacite.
- ✓ Accepter le principe du renouvellement (en cas de litige sur le montant du loyer, la commission départementale de conciliation des baux commerciaux puis le tribunal de grande instance peuvent être saisis).
- ✓ Refuser le renouvellement en offrant une indemnité d'éviction.

### **L'indemnité d'éviction**

Selon l'article L.145-14 du Code de Commerce, « Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit ... payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre ».

Cependant, l'article L. 145-17 du Code de Commerce prévoit des exceptions. En effet, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1° « S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser ». Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

Toutefois, toujours selon ce même article, en cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues aux articles L. 145-19 et L. 145-20.