

Le bail commercial

Juridique



Ce document reprend les principales mesures relatives aux baux commerciaux soumis aux articles L 145-1 à L 145-60 du Code de commerce (codification du décret du 30 septembre 1953). L'application de ce texte est régulièrement enrichie par une jurisprudence largement commentée qui permettra d'en suivre l'évolution.

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.

Sommaire

I • La forme du bail4

- A / Bail verbal ou bail écrit ? 4
- B / Enregistrement 4

II • Les principales clauses du bail.....5

- A / La désignation des parties 5
- B / La désignation des lieux 5
- C / Des locaux commerciaux
et une activité précisée 5
- D / La durée 5
- E / Le loyer et ses accessoires 6
- F / La révision du loyer 6
- G / L'exploitation personnelle du fonds 7
- H / Les travaux 8

III • La modification de l'activité en cours de bail9

- A / La déspécialisation partielle 9
- B / La déspécialisation plénière 9

IV • Le renouvellement du bail ou l'indemnité d'éviction11

- A / Le renouvellement du bail 11
- B / Le refus de renouvellement
sans versement d'une indemnité 12
- C / Le refus de renouvellement
avec exercice du droit de reprise 13
- D / L'indemnité d'éviction 14

Annexes15



Avant de signer un bail, il est important d'en lire le projet.

Une simple lecture juste avant la signature ne permet pas de mesurer l'étendue de son engagement. Il faut donc demander le projet au propriétaire des murs ou au rédacteur de l'acte et lire attentivement les clauses qui vont régler les rapports entre bailleur et locataire.

I • 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.

Si la rédaction d'un écrit n'est pas obligatoire, elle est fortement conseillée. Le contrat de bail fera l'objet d'un enregistrement auprès du Service de la Recette.

B / Enregistrement

► 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.*



II • 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-propriétaire, 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 déspécialisation 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

Le bail est conclu pour une **durée minimale de 9 ans**, avec possibilité de dénonciation, par le locataire uniquement, tous les trois ans, moyennant un préavis d'au moins 6 mois, signifié par huissier.

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.

Le montant du dépôt de garantie ne pourra dépasser deux termes de loyer d'avance ; au delà, il sera productif d'intérêts.

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 :

- 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

► 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.

Contrairement à la révision triennale qui doit être demandée par le bailleur ou le locataire, l'indexation est automatique et ne nécessite pas de formalité particulière, dès lors qu'elle est prévue au contrat.



► 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.



	RÉVISION TRIENNALE ART. 11 DE LA DÉL. 94 DU 8.08.2000	RÉVISION CONVENTIONNELLE ART. 12 DE LA DÉL. 94 DU 8.08.2000
PÉRIODICITÉ	Tous les trois ans.	Fixée par le bail. Généralement, tous les ans.
INDICE	Index du bâtiment BT 21.	• Index du bâtiment BT 21 • Ou indice en relation avec l'objet du bail ou avec l'activité de l'une ou l'autre des parties.
FORMALITÉ	Acte d'huissier ou lettre recommandée avec AR.	Automatique, sans aucune formalité.
SORTIE DU SYSTÈME	Modification des facteurs de commercialité de 10% ; demande de fixation du loyer en fonction de la valeur locative. En cas de désaccord des parties, demande de révision judiciaire.	Variation du loyer de 25%; demande de fixation du loyer en fonction de la valeur locative. En cas de désaccord des parties, demande de révision judiciaire et de retour à la valeur locative.

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.

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.

La répartition des travaux est une des sources fréquentes de conflits entre bailleur et locataire ; d'où l'importance de bien définir les obligations de chacun et d'établir un état des lieux très précis. Les lieux doivent être conformes à l'usage auquel ils sont destinés ; il est prudent de faire vérifier l'installation électrique, l'état des murs (traitement anti-termite, étanchéité ...), la qualité de la plomberie. Cela permet de s'engager en connaissance de cause.

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.



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.

III • 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 déspécialisation partielle soit d'une déspécialisation plénière. Le changement de l'activité en cours de bail peut avoir des conséquences financières.

A / La déspécialisation 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.

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.



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.

► 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

S'il ne répond pas dans les délais, le bailleur est présumé avoir accepté et le locataire peut procéder à la transformation. Mais cela n'empêchera pas le propriétaire de demander ultérieurement une indemnité ou une augmentation de loyer.

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.



IV • 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.

► IL Y A DEUX CAS POSSIBLES :

- soit le bailleur donne congé
- soit le locataire fait une demande de renouvellement (quand le propriétaire ne lui a pas adressé de congé)

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

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 :

« 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. »

► 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.

4 LE NOUVEAU BAIL RENOUVELÉ

Le bail renouvelé est un nouveau bail mais il comporte, sauf accord amiable des parties, les mêmes clauses et conditions que le bail précédent. En principe, seul le montant du loyer devrait changer.

► 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 (1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre).

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
- 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.

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

► ONT ÉTÉ RECONNUS COMME ATTITUDE INJURIEUSE :

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

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.

Toute cessation d'activité non justifiée par une raison sérieuse peut faire perdre au locataire le bénéfice de la propriété commerciale. La preuve de l'impossibilité d'exploiter est à la charge du locataire et, à défaut de justification, le refus de renouvellement sans indemnité est admis au profit du bailleur.

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)

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 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.

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 démolé parce qu'il est en état d'insalubrité ou d'insécurité.

2 L'ÉVALUATION DE L'INDEMNITÉ

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

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.



Lorsque le fonds est déficitaire, le droit au bail reste généralement l'élément essentiel et seul négociable.

► 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 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.

Annexes

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

CHAPITRE V DU BAIL COMMERCIAL

Section 1 : Du champ d'application

Art. L. 145-1

I. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce, et en outre :

A / Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires doivent avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe ;

B / Aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées - soit avant, soit après le bail - des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire.

II. Si le fonds est exploité sous forme de location-gérance en application du chapitre IV du présent titre, le propriétaire du fonds bénéficie néanmoins des présentes dispositions sans avoir à justifier de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

Art. L. 145-2

I. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent également :

A / Aux baux des locaux ou immeubles abritant des établissements d'enseignement ;

B / Aux baux consentis aux communes pour des immeubles ou des locaux affectés, soit au moment de la location, soit ultérieurement et avec le consentement exprès ou tacite du propriétaire, à des services exploités en régie ;

C / Aux baux d'immeubles ou de locaux principaux ou accessoires, nécessaires à la poursuite de l'activité des entreprises publiques et établissements publics à caractère industriel ou commercial, dans les limites définies par les lois et règlements qui les régissent et à condition que ces baux ne comportent aucune emprise sur le domaine public ;

D / Sous réserve des dispositions de l'article L. 145-26 aux baux des locaux ou immeubles appartenant à l'Etat, (art. L. 931-11) à l'Etat, aux collectivités territoriales et aux établissements publics, dans le cas où ces locaux ou immeubles satisfont aux dispositions de l'article L. 145-1 ou aux 1° et 2° ci-dessus ;

E / Aux baux d'immeubles abritant soit des sociétés coopératives ayant la forme commerciale ou un objet commercial, soit des sociétés coopératives de crédit, soit des caisses d'épargne et de prévoyance ;

F / Aux baux des locaux consentis à des artistes admis à cotiser (art. L. 931-1) à la caisse locale d'assurance sociale et reconnus auteurs d'œuvres graphiques et plastiques au sens du code des impôts applicable en Nouvelle-Calédonie.

II. Toutefois, les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux autorisations d'occupation précaire accordées par l'administration sur un immeuble acquis par elle à la suite d'une déclaration d'utilité publique.

Art. L. 145-3

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux baux emphytéotiques, sauf en ce qui concerne la révision du loyer. Toutefois, elles s'appliquent, dans les cas prévus aux articles L. 145-1 et L. 145-2, aux baux passés par les emphytéotes, sous réserve que la durée du renouvellement consenti à leurs sous-locataires n'ait pas pour effet de prolonger l'occupation des lieux au-delà de la date d'expiration du bail emphytéotique.

Section 2 : De la durée

Art. L. 145-4.

La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.

Toutefois, à défaut de convention contraire, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9.

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social a la faculté de donner congé dans les formes et délais de l'article L. 145-9.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

Art. L. 145-5

Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que le bail soit conclu pour une durée au plus égale à deux ans.

Si, à l'expiration de cette durée, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre.

Il en est de même en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier.

Art. L. 145-6

Le bailleur d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal peut, au cours du bail originaire ou d'un bail renouvelé, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant (art. L. 931-12) l'évacuation des lieux prévue à l'article L. 145-18 et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble. Cette offre précise les caractéristiques du local offert, lequel doit permettre la continuation de l'exercice de l'activité antérieure du locataire. L'offre doit être notifiée un an à l'avance.

Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction compétente, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.

Art. L. 145-7

Le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Lorsque l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente, et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le locataire doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à l'article L. 145-19.

Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente.

Section 3 : Du renouvellement

Art. L. 145-8

Le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux.

Le fonds transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues à la section 8 du présent chapitre, doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa reconduction telle qu'elle est prévue à l'article L. 145-9, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suit cette demande.

Art. L. 145-9

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance.

A défaut de congé, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour un terme d'usage. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à 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.

Art. L. 145-10.....

A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa reconduction.

La demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

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.

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.

Art. L. 145-11.....

Le bailleur qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit, dans le congé prévu à l'article L. 145-9 ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

Art. L. 145-12.....

La durée du bail renouvelé est de neuf ans sauf accord des parties pour une durée plus longue. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 145-4 sont applicables au cours du bail renouvelé. Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant, de sa reconduction, cette dernière date étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suit cette demande.

Toutefois, lorsque le bailleur a notifié, soit par un congé, soit par un refus de renouvellement, son intention de ne pas renouveler le bail, et si, par la suite, il décide de le renouveler, le nouveau bail prend effet à partir du jour où cette acceptation a été notifiée au locataire par acte extrajudiciaire.

Art. L. 145-13.....

Les dispositions de la présente section ne peuvent être invoquées par des commerçants, industriels ou personnes immatriculées au répertoire des métiers de nationalité étrangère, agissant directement ou par personne interposée, à moins que, pendant les guerres de 1914 et de 1939, ils n'aient combattu dans les armées françaises ou alliées, ou qu'ils n'aient des enfants ayant la qualité de Français.

L'alinéa précédent n'est pas applicable aux ressortissants d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen.

* Art. L.931-13.- Suppression de la première phrase du présent article.

Section 4 : Du refus de renouvellement

Art. L. 145-14.....

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, 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.

Art. L. 145-15.....

Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent chapitre ou aux dispositions des articles L. 145-4, L. 145-37 à L. 145-41, du premier alinéa de l'article L. 145-42 et des articles L. 145-47 à L. 145-54.

Art. L. 145-16.....

Sont également nulles, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient du présent chapitre à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

En cas de fusion de sociétés ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 236-22 la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport est, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas de cession, de fusion ou d'apport, si l'obligation de garantie ne peut plus être assurée dans les termes de la convention, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il juge suffisantes.

Art. L. 145-17.....

I. Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

A / 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 ;

B / S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolé 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.

II. 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 par les articles L. 145-19 et L. 145-20.

Art. L. 145-18.....

Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail pour construire ou reconstruire l'immeuble existant, à charge de payer au locataire évincé l'indemnité d'éviction prévue à l'article L. 145-14.

(Art. L. 931-14) Il en est de même pour effectuer des opérations de restauration immobilière comportant des travaux de remise en état, de conservation, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité d'un ensemble d'immeubles nécessitant l'évacuation des lieux. Ces opérations peuvent être décidées et exécutées dans le respect de la réglementation locale, soit par les autorités publiques localement compétentes, soit à l'initiative d'un ou de plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale.

Dans de dernier cas, ce ou ces propriétaires y sont spécialement autorisés dans des conditions fixées par les autorités locales compétentes, qui précisent notamment les engagements exigés des propriétaires quant à la nature et à l'importance des travaux.

Les immeubles acquis par un organisme de rénovation ne peuvent, après restauration, être cédés de gré à gré qu'aux conditions d'un cahier des charges type approuvé par lesdites autorités.

Toutefois, 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.

Le cas échéant, le locataire perçoit une indemnité compensatrice de sa privation temporaire de jouissance et de la moins-value de son fonds. Il est en outre remboursé de ses frais normaux de déménagement et d'emménagement.

Lorsque le bailleur invoque le bénéfice du présent article, il doit, dans l'acte de refus de renouvellement ou dans le congé, viser les dispositions de l'alinéa 3 et préciser les nouvelles conditions de location. Le locataire doit, dans un délai de trois mois, soit faire connaître par acte extrajudiciaire son acceptation, soit saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L. 145-58.

Si les parties sont seulement en désaccord sur les conditions du nouveau bail, celles-ci sont fixées selon la procédure prévue à l'article L. 145-56.

Art. L. 145-19.....

Pour bénéficier du droit de priorité prévue à l'article L. 145-16, le locataire doit, en quittant les lieux ou, au plus tard dans les trois mois qui suivent, notifier sa volonté d'en user au propriétaire, par acte extrajudiciaire, en lui faisant connaître son nouveau domicile ; il doit notifier de même, sous peine de déchéance, tout nouveau changement de domicile.

Le propriétaire qui a reçu une telle notification doit, avant de louer ou d'occuper lui-même un nouveau local, aviser de la même manière le locataire qu'il est prêt à lui consentir un nouveau bail. A défaut d'accord entre les parties sur les conditions de ce bail, celles-ci sont déterminées selon la procédure prévue à l'article L. 145-56.

Le locataire a un délai de trois mois pour se prononcer ou saisir la juridiction compétente. Ce délai doit, à peine de nullité, être indiqué dans la notification visée à l'alinéa précédent. Passé ce délai, le propriétaire peut disposer du local.

Le propriétaire qui ne se conformerait pas aux dispositions des alinéas précédents est passible, sur demande de son locataire, du paiement à ce dernier de dommages-intérêts.

Art. L. 145-20.....

Lorsque l'immeuble reconstruit, dans les conditions prévues à l'article L. 145-17, possède une superficie supérieure à celle de l'immeuble primitif, le droit de priorité est limité à des locaux possédant une superficie équivalente à celle des locaux précédemment occupés ou susceptibles de satisfaire aux mêmes besoins commerciaux que ces derniers.

Lorsque l'immeuble reconstruit ne permet pas la réinstallation de tous les occupants, la préférence est accordée aux locataires titulaires des baux les plus anciens qui ont fait connaître leur intention d'occuper les lieux.

Art. L. 145-21.....

Le propriétaire peut également différer pendant une durée maximum de trois ans le renouvellement du bail, s'il se propose de surélever l'immeuble et si cette surélévation rend nécessaire l'éviction temporaire du locataire. Celui-ci a droit, dans ce cas, à une indemnité égale au préjudice subi sans pouvoir excéder trois ans de loyer.

Art. L. 145-22.....

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail exclusivement sur la partie concernant les locaux d'habitation accessoires des locaux commerciaux pour habiter lui-même ceux-ci ou les faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, à condition que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui. Toutefois, la reprise dans les conditions ci-dessus indiquées ne peut être exercée sur des locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé, ni sur des locaux à usage hospitalier ou d'enseignement.

De même, la reprise ne peut être exercée lorsque le locataire établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds ou lorsque les locaux commerciaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible.

Lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, le bailleur ne peut bénéficier des dispositions du présent article que si son acte d'acquisition a date certaine plus de six ans avant le refus de renouvellement.

Le bénéficiaire du droit de reprise est tenu de mettre à la disposition du locataire dont il reprend le local, le logement qui, le cas échéant, pourrait être rendu vacant par l'exercice de ce droit.

Dans le cas de reprise partielle prévu au présent article, le loyer du bail renouvelé tient compte du préjudice causé au locataire ou à son ayant droit dans l'exercice de son activité.

Sauf motif légitime, le bénéficiaire de la reprise doit occuper personnellement les lieux dans un délai de six mois à dater du départ du locataire évincé et pendant une durée minimum de six ans, faute de quoi le locataire évincé a droit à une indemnité d'éviction en rapport avec l'importance des locaux repris.

Art. L. 145-23.....

Les dispositions de l'article L. 145-21 ne sont pas applicables aux bailleurs de nationalité étrangère, agissant directement ou par personne interposée, à moins que, pendant les guerres de 1914 et de 1939, ils n'aient combattu dans les armées françaises ou alliées, ou qu'ils n'aient des enfants ayant la qualité de Français.

L'alinéa précédent n'est pas applicable aux ressortissants d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen.

Art. L. 145-24.....

Le droit au renouvellement n'est pas opposable au propriétaire qui a obtenu un permis de construire un local d'habitation sur tout ou partie d'un des terrains visés au 2o de l'article L. 145-1.

Ce droit de reprise ne peut, en tout état de cause, être exercé que sur la partie du terrain indispensable à la construction. S'il a pour effet d'entraîner obligatoirement la cessation de l'exploitation commerciale, industrielle ou artisanale, les dispositions de l'article L. 145-18 sont applicables.

Art. L. 145-25.....

Le propriétaire ou le principal locataire qui, en même temps qu'il est bailleur des lieux, est le vendeur du fonds de commerce qui y est exploité et qui a reçu le prix intégral ne peut refuser le renouvellement qu'à la charge de payer l'indemnité d'éviction prévue à l'article L. 145-14, sauf s'il justifie d'un motif reconnu grave et légitime à l'encontre du preneur.

Art. L. 145-26.....

Le renouvellement des baux concernant des immeubles appartenant à l'Etat, (art. L. 931-15) à la Nouvelle-Calédonie, aux provinces, aux communes et aux établissements publics ne peut être refusé sans que la collectivité propriétaire soit tenue au paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article L. 145-14, même si son refus est justifié par une raison d'utilité publique.

Art. L. 145-27.....

Au cas où il viendrait à être établi à la charge du bailleur qu'il n'a exercé les droits qui lui sont conférés aux articles L. 145-17 et suivants qu'en vue de faire échec frauduleusement aux droits du locataire, notamment par des opérations de location et de revente, que ces opérations aient un caractère civil ou commercial, le locataire a droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi.

Art. L. 145-28.....

Aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré. Toutefois, l'indemnité d'occupation est déterminée conformément aux dispositions des sections 6 et 7, compte tenu de tous éléments d'appréciation.

Par dérogation au précédent alinéa, dans le seul cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 145-18, le locataire doit quitter les lieux dès le versement d'une indemnité provisionnelle fixée par le président du tribunal de grande instance statuant au vu d'une expertise préalablement ordonnée dans les formes fixées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 145-56.

Art. L. 145-29.....

En cas d'éviction, les lieux doivent être remis au bailleur pour le premier jour du terme d'usage qui suit l'expiration du délai de quinzaine à compter du versement de l'indemnité entre les mains du locataire lui-même ou, éventuellement, d'un séquestre. A défaut d'accord entre les parties, le séquestre est nommé par le jugement prononçant condamnation au paiement de l'indemnité ou à défaut par simple ordonnance sur requête. L'indemnité est versée par le séquestre au locataire sur sa seule quittance, s'il n'y a pas d'opposition des créanciers et contre remise des clés du local vide, sur justification du paiement des impôts, des loyers et sous réserve des réparations locatives.

Art. L. 145-30.....

En cas de non-remise des clés à la date fixée et après mise en demeure, le séquestre retient 1 % par jour de retard sur le montant de l'indemnité et restitue cette retenue au bailleur sur sa seule quittance.

Lorsque le délai de quinzaine prévu à l'article L. 145-58 a pris fin sans que le bailleur ait usé de son droit de repentir, l'indemnité d'éviction doit être versée au locataire ou, éventuellement, à un séquestre, dans un délai de trois mois à compter de la date d'un commandement fait par acte extrajudiciaire qui doit, à peine de nullité, reproduire le présent alinéa.

Section 5 : De la sous-location

Art. L. 145-31.....

Sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite.

En cas de sous-location autorisée, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte.

Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminée selon une procédure fixée par décret en Conseil d'Etat, en application des dispositions de l'article L. 145-56.

Le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. Si, malgré l'autorisation prévue au premier alinéa, le bailleur refuse ou s'il omet de répondre, il est passé outre.

Art. L. 145-32.....

Le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du propriétaire. Le bailleur est appelé à concourir à l'acte, comme il est prévu à l'article L. 145-31.

A l'expiration du bail principal, le propriétaire n'est tenu au renouvellement que s'il a, expressément ou tacitement, autorisé ou agréé la sous-location et si, en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible matériellement ou dans la commune intention des parties.

Section 6 : Du loyer

Art. L. 145-33.....

Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative. A défaut d'accord, il est fait référence à des éléments fixés par décret en Conseil d'Etat.

L. 145-34 à L. 145-36 : ces articles ne sont pas applicables (art. L. 930-1)

Art. L. 145-37.....

(Art. 931-16) Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions du présent chapitre, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties dans les conditions prévues par les délibérations de l'autorité de Nouvelle-Calédonie compétente.

Art. L. 145-38 à L. 145-39 : ces articles ne sont pas applicables (art. L. 930-1)

Art. L. 145-40.....

Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

Section 7 : De la résiliation

Art. L. 145-41.....

Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues aux articles 1244-1 à 1244-3 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

Art. L. 145-42.....

Les clauses de résiliation de plein droit pour cessation d'activité cessent de produire effet pendant le temps nécessaire à la réalisation des transformations faites en application des dispositions de la section 8.

Ce délai ne saurait excéder six mois à dater de l'accord sur la déspecialisation ou de la décision judiciaire l'autorisant.

Art. L. 145-43.....

(Art. L. 931-17) Sont dispensés de l'obligation d'exploiter pendant la durée de leur stage les commerçants et artisans, locataires du local dans lequel est situé leur fonds, qui sont admis à suivre un stage de conversion ou un stage de promotion conformément aux dispositions du code du travail applicable en Nouvelle-Calédonie.

Art. L. 145-44.....

Dans le cas où, à l'issue d'un des stages prévus à l'article L. 145-43, le commerçant ou l'artisan quitte le local dont il est locataire pour convertir son activité en la transférant dans un autre local ou pour prendre une activité salariée, la résiliation du bail intervient de plein droit et sans indemnité à l'expiration d'un délai de trois mois à partir du jour où elle est signifiée au bailleur.

Art. L. 145-45.....

Le redressement et la liquidation judiciaires n'entraînent pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Art. L. 145-46.....

Lorsqu'il est à la fois propriétaire de l'immeuble loué et du fonds de commerce qui y est exploité et que le bail porte en même temps sur les deux, le bailleur doit verser au locataire, à son départ, une indemnité correspondant au profit qu'il peut retirer de la plus-value apportée soit au fonds, soit à la valeur locative de l'immeuble par les améliorations matérielles effectuées par le locataire avec l'accord exprès du propriétaire.

Section 8 : De la déspecialisation

Art. L. 145-47.....

Le locataire peut adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires. A cette fin, il doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé.

Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le tribunal de grande instance, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

Art. L. 145-48.....

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. Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

Art. L. 145-49.....

La demande faite au bailleur doit, à peine de nullité, comporter l'indication des activités dont l'exercice est envisagé. Elle est formée par acte extrajudiciaire et dénoncée, en la même forme, aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce. Ces derniers peuvent demander que le changement d'activité soit subordonné aux conditions de nature à sauvegarder leurs intérêts.

Le bailleur doit, dans le mois de cette demande, en aviser, dans la même forme, ceux de ses locataires envers lesquels il se serait obligé à ne pas louer en vue de l'exercice d'activités similaires à celles visées dans la demande. Ceux-ci doivent, à peine de forclusion, faire connaître leur attitude dans le mois de cette notification.

À défaut par le bailleur d'avoir, dans les trois mois de la demande, signifié son refus, son acceptation ou encore les conditions auxquelles il subordonne son accord, il est réputé avoir acquiescé à la demande. Cet acquiescement ne fait pas obstacle à l'exercice des droits prévus à l'article L. 145-50.

Art. L. 145-50.....

Le changement d'activité peut motiver le paiement, à la charge du locataire, d'une indemnité égale au montant du préjudice dont le bailleur établirait l'existence.

Ce dernier peut en outre, en contrepartie de l'avantage procuré, demander au moment de la transformation, la modification du prix du bail sans qu'il y ait lieu d'appliquer les dispositions des articles L. 145-37 à L. 145-39.

Les droits des créanciers inscrits s'exercent avec leur rang antérieur, sur le fonds transformé.

Art. L. 145-51.....

Lorsque le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales, a signifié à son propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le bailleur a, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification. A défaut d'usage de ce droit par le bailleur, son accord est réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal de grande instance. La nature des activités dont l'exercice est envisagé doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble.

Les dispositions du présent article sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

Art. L. 145-52.....

Le tribunal de grande instance peut autoriser la transformation totale ou partielle malgré le refus du bailleur, si ce refus n'est point justifié par un motif grave et légitime.

Si le différend porte seulement sur le prix du bail, celui-ci est fixé conformément aux dispositions réglementaires prévues pour la fixation du prix des baux révisés. Dans les autres cas, l'affaire est portée devant le tribunal.

Art. L. 145-53.....

Le refus de transformation est suffisamment motivé si le bailleur justifie qu'il entend reprendre les lieux à l'expiration de la période triennale en cours, soit en application des articles L. 145-18 à L. 145-24, soit en vue d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de restauration immobilière.

Le bailleur qui a faussement invoqué l'un des motifs prévus à l'alinéa qui précède ou qui n'a pas satisfait aux conditions ayant motivé le rejet de la demande du locataire ne peut s'opposer à une nouvelle demande de transformation d'activité, sauf pour motifs graves et légitimes, à moins que le défaut d'exécution ne lui soit pas imputable. Il peut, en outre, être condamné à verser au locataire une indemnité à raison du préjudice subi par ce dernier.

Art. L. 145-54.....

Il n'est pas tenu compte de la plus-value conférée au fonds par la transformation prévue à l'article L. 145-48, lorsque l'immeuble dans lequel est exploité le fonds doit être démoli ou restauré, ou lorsque le fonds doit être exproprié dans le cadre d'une opération de rénovation ou de restauration immobilière décidée moins de trois ans après la demande prévue à l'alinéa 1er dudit article.

Art. L. 145-55.....

A tout moment et jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, le locataire qui a formé une demande conformément aux articles L. 145-47, L. 145-48 ou L. 145-49 peut y renoncer en le notifiant au bailleur par acte extrajudiciaire et, dans ce cas, il supporte tous les frais de l'instance.

Section 9 : De la procédure

Art. L. 145-56.....

Les règles de compétence des contestations relatives au bail sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. L. 145-57.....

Pendant la durée de l'instance relative à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, le locataire est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou, le cas échéant, au prix qui peut, en tout état de cause, être fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie, sauf compte à faire entre le bailleur et le preneur, après fixation définitive du prix du loyer.

Dans le délai d'un mois qui suit la signification de la décision définitive, les parties dressent un nouveau bail dans les conditions fixées judiciairement, à moins que le locataire renonce au renouvellement ou que le bailleur refuse celui-ci, à charge de celle des parties qui a manifesté son désaccord de supporter tous les frais. Faute par le bailleur d'avoir envoyé dans ce délai à la signature du preneur le projet de bail conforme à la décision susvisée ou, faute d'accord dans le mois de cet envoi, l'ordonnance ou l'arrêt fixant le prix ou les conditions du nouveau bail vaut bail.

Art. L. 145-58.....

Le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux dispositions réglementaires prises à cet effet. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation.

Art. L. 145-59.....

La décision du propriétaire de refuser le renouvellement du bail, en application du dernier alinéa de l'article L. 145-57, ou de se soustraire au paiement de l'indemnité, dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 145-58, est irrévocable.

Art. L. 145-60.....

Toutes les actions exercées en vertu du présent chapitre se prescrivent par deux ans.

La révision des loyers.

*Dél. n°094 du 8 août 2000 relative à la révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.
(JONC 7482 du 5 septembre 2000)*

Art. 1er. Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, il est tenu compte des caractéristiques du local considéré ; elles s'apprécient en considération :
de sa situation dans l'immeuble où il se trouve, de sa surface et de son volume, de la commodité de son accès pour le public ;
de l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public, à l'exploitation ou à chacune des activités diverses qui sont exercées dans les lieux ;

des rapports entre ses différentes dimensions, de la conformation de chaque partie et de son adaptation à la forme d'activité qui y est exercée ; de l'état d'entretien, de vétusté ou de salubrité et, le cas échéant, de la conformité aux normes exigées par la législation du travail ; de la nature et de l'état des équipements et des moyens d'exploitation mis à la disposition du locataire.

Les caractéristiques propres au local peuvent être affectées par des éléments extrinsèques constituées par des locaux accessoires, des locaux annexes ou des dépendances, loués par le même bailleur et susceptibles d'une utilisation conjointe avec les locaux principaux.

Lorsque les lieux loués comportent une partie affectée à l'habitation, la valeur locative de celle-ci est déterminée par comparaison avec les prix pratiqués pour des locaux d'habitation analogues faisant l'objet d'une location nouvelle, majorés ou minorés, pour tenir compte des avantages ou des inconvénients présentés par leur intégration dans un tout commercial.

Art. 2. Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, il est tenu compte de la destination des lieux ; c'est celle effectivement autorisée par le bail et ses avenants, ou par le tribunal si ce dernier a été amené à trancher une contestation relative à la déspecialisation des locaux, conformément au titre VII du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

Art. 3. Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, il est tenu compte des obligations respectives des parties ; les restrictions à la jouissance des lieux et les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative. Il en est de même des obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages. Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge. Les obligations découlant de la loi et génératrices de charges pour l'une ou l'autre partie depuis la dernière fixation du prix peuvent être invoquées par celui qui est tenu de les assumer. Il est aussi tenu compte des modalités selon lesquelles le prix antérieurement applicable a été originellement fixé.

Art. 4. Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, il est tenu compte des facteurs locaux de commercialité. Ils dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire.

Art. 5. Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, il est tenu compte des prix couramment pratiqués dans le voisinage, par unité de surface. Ces prix doivent concerner des locaux équivalents, eu égard à l'ensemble des éléments mentionnés aux articles 1 à 4 ci-dessus.

A défaut d'équivalence, ils peuvent, à titre indicatif, être utilisés pour la détermination des prix de base, sauf à être corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence.

Les références proposées de part et d'autre doivent porter sur plusieurs locaux et comporter, pour chaque local, son adresse et sa description succincte. Elles sont corrigées à raison des différences qui peuvent exister entre les dates de fixation des prix et des modalités de cette fixation.

Art. 6. A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux articles 1 à 4, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation de l'index du bâtiment de Nouvelle Calédonie BT 21 publié par l'institut territorial de la statistique et des études économiques intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré. Est prise en compte la variation de l'index BT 21 calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date d'expiration du bail échu, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite reconduction, la durée du bail excède douze ans.

Art. 7. Le prix du bail des terrains est fixé en considération de ceux des éléments qui leur sont particuliers, eu égard à la nature et aux modalités de l'exploitation effectivement autorisée.

Art. 8. Le prix du bail des locaux construits en vue d'une seule utilisation peut, par dérogation aux dispositions qui précèdent, être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée.

Art. 9. Le prix du bail des locaux à usage exclusif de bureaux est fixé par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents, sauf à être corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence.

Les dispositions de l'article 5, alinéas 2 et 3, sont en ce cas applicables.

Art. 10. Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties, sous les réserves prévues aux articles 11 et 12 ci-dessous.

La demande doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle doit, à peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé ou offert.

A défaut d'accord, la demande est jugée dans les conditions prévues aux articles 14 et 18 ci-après. Le nouveau prix est dû à dater du jour de la demande à moins que les parties ne se soient mises d'accord avant ou pendant l'instance sur une date plus ancienne ou plus récente.

Art. 11. La demande en révision ne pourra être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. De nouvelles demandes pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

A moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'index du bâtiment de Nouvelle-Calédonie BT 21 publié par l'institut territorial de la statistique et des études économiques, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

En aucun cas, il ne sera tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.

Art. 12. En outre, par dérogation à l'article 11, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. Le juge devra adapter le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative au jour de la demande. Si l'un des éléments retenus pour le calcul de la clause d'échelle mobile vient à disparaître, la révision ne pourra être demandée et poursuivie que dans les conditions visées à l'article 11.

Art. 13. Toute clause prévoyant des indexations fondées sur le salaire minimum garanti, sur le niveau général des prix ou des salaires, ou sur le prix des biens, produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet du statut ou de la convention ou avec l'activité de l'une des parties est interdite.

Art. 14. Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal de première instance de Nouméa ou le juge délégué par lui. Il est statué sur mémoire. Les autres contestations sont portées devant le tribunal de première instance de Nouméa qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.

Art. 15. Les mémoires indiquent :

I.A / pour les personnes physiques, leurs nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance ;

B / pour les personnes morales, leurs dénomination et siège social ainsi que le titre, les nom et prénoms de leur représentant légal ;

II. l'adresse de l'immeuble donné à bail.

Les mémoires doivent contenir :

I. une copie de la demande en fixation de prix faite, selon le cas, en application de l'article 6-1 du décret 53-960 du 30 septembre 1953, ou de l'article 10 de la présente délibération ;

II. l'indication des autres prétentions ;

III. les explications de droit et de fait de nature à justifier les prétentions de leur auteur ou à réfuter celles de l'autre partie.

Les mémoires en réplique ou ceux rédigés après l'exécution d'une mesure d'instruction peuvent ne comporter que les explications de droit ou de fait.

Les mémoires sont signés des parties ou des personnes habilitées à les représenter de plein droit en justice. Les copies des pièces que les parties estiment devoir y annexer sont certifiées conformes à l'original par le signataire du mémoire. Les mémoires sont notifiés par chacune des parties à l'autre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification est valablement faite par le locataire au gérant de l'immeuble.

Art. 16. Le juge ne peut, à peine d'irrecevabilité, être saisi avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la réception par son destinataire du premier mémoire établi.

La partie la plus diligente remet au secrétariat-greffe son mémoire aux fins de fixation de la date de l'audience. Elle doit y annexer les pièces sur lesquelles elle fonde sa demande et un plan des locaux. Elle y joint également le mémoire et les pièces reçus de l'autre partie.

La remise peut être faite par la partie elle-même ou par un avocat. Les mémoires et les pièces peuvent être remis en original ou en copie.

Il est pour le surplus, procédé, en tant que de raison, comme il est dit en procédure d'assignation à jour fixe. L'assignation n'a toutefois pas à reproduire ou à contenir les éléments déjà portés à la connaissance du demandeur.

Les parties peuvent se faire assister ou représenter par un avocat. Elles ne peuvent, ainsi que leur conseil, développer oralement, à l'audience, que les moyens et conclusions de leurs mémoires.

Art. 17. Le prix fixé judiciairement ne peut, en aucun cas, excéder les limites de l'offre et de la demande faite, selon le cas, en application de l'article 10 ci-dessus ou en application de l'article 6-1 du décret 53-960 du 30 septembre 1953, sauf si depuis lors les parties ont varié dans leurs prétentions.

En ce dernier cas, le prix ne peut prendre effet, dans la mesure où il excéderait les limites fixées par les prétentions originaires des parties, qu'à dater de la notification des nouvelles prétentions.

Art. 18. Lorsque le juge s'estime insuffisamment éclairé sur des points qui peuvent être élucidés par une visite des lieux ou s'il lui apparaît que les prétentions des parties divergent sur de tels points, il se rend sur les lieux au jour et heure décidés par lui, le cas échéant en présence d'un consultant.

Toutefois, s'il estime que des constatations purement matérielles sont suffisantes, il peut commettre toute personne de son choix pour y procéder.

Si les divergences portent sur des points de fait qui ne peuvent être tranchés sans recourir à une expertise, le juge désigne un expert, lequel devra s'expliquer, indépendamment de la mission complémentaire qu'il aurait reçue du juge, sur tous les éléments mentionnés, selon le cas, aux articles 1 à 6, 7, 8, 9.

Toutefois, si le juge estime devoir limiter la mission de l'expert à la recherche de l'incidence de certains éléments seulement, il indique ceux sur lesquels elle doit porter.

Dès le dépôt du constat ou du rapport, le secrétaire-greffier avise les parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, si elles sont représentées, leurs avocats, de la date à laquelle l'affaire sera reprise et de celle à laquelle les mémoires faits après l'exécution de la mesure d'instruction devront être échangés.

Le juge, en présence des parties ou celles-ci dûment convoquées, peut entendre l'expert ou l'auteur du constat pour lui demander les éclaircissements qu'il estime nécessaires. En cas de conciliation intervenue au cours d'une mesure d'instruction, le technicien commis constate que sa mission est devenue sans objet et en fait rapport au juge. Mention en est faite au dossier de l'affaire et celle-ci est radiée. Les parties peuvent demander au juge de donner force exécutoire à l'acte exprimant leur accord.

Art. 19. Pendant la durée de l'instance, le locataire est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou, le cas échéant, au prix qui pourra en tout état de cause, être fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie conformément à l'article 14, sauf compte à faire entre le bailleur et le preneur, après fixation définitive du prix du loyer.

Dans le délai d'un mois qui suivra la signification de la décision définitive, les parties dresseront un nouveau bail dans les conditions fixées judiciairement, sauf si le locataire renonce au renouvellement ou le bailleur refuse celui-ci, à charge de celle des parties qui aura manifesté son désaccord de supporter tous les frais.

Faute pour le bailleur d'avoir envoyé dans ce délai à la signature du preneur le projet de bail conforme à la décision susvisée ou, faute d'accord dans le mois de cet envoi, l'ordonnance ou l'arrêt fixant le prix ou les conditions du nouveau bail vaudra bail.

Art. 20. Le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision sera passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge pour lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux règles des articles 14 à 18. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation.

Art. 21. La décision du propriétaire de refuser le renouvellement du bail, en application du dernier alinéa de l'article 19, ou de se soustraire au paiement de l'indemnité, dans les conditions prévues à l'article 20, est irrévocable.

Art. 22. La notification du mémoire institué par l'article 14 ci-dessus interrompt la prescription.

Art. 23. La rémunération définitive de l'expert est fixée en considération de la mission dont il était chargé et de son travail. En aucun cas, la rémunération de l'expert ne peut être fixée proportionnellement au montant du loyer demandé ou proposé.

Art. 24. En cas d'appel, les dispositions des articles 18 et 23 ci-dessus sont applicables.

Art. 25. Lorsque le locataire a adjoint à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires, il pourra lors de la première révision triennale suivant la notification au propriétaire de ces nouvelles activités, et par dérogation aux dispositions de l'article 11, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

Art. 26. Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec aux dispositions des articles 10, 11, 12, 13 et 25.

Art. 27. La révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal conclus ou renouvelés avant le 16 mars 1999 est également régie par les dispositions de la présente délibération.

Art. 28. La présente délibération sera transmise au délégué du Gouvernement, haut-commissaire de la République, au gouvernement de la Nouvelle-Calédonie et publiée au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie.

Évolution du BT 21

**BT 21 (Base 100) en décembre 2012
2011 / 2014**

BT 21, L'INDICE DU BÂTIMENT

ANNÉES MOIS	2010	2011	2012	2013	2014	2015
JANVIER	87,51	93,04	96,00	101,34	101,50	101,34
FÉVRIER	87,73	93,96	96,23	101,30	101,52	101,50
MARS	87,66	94,29	98,43	101,29	101,49	101,27
AVRIL	88,60	94,68	98,67	101,44	101,40	101,32
MAI	89,13	94,78	99,01	101,66	101,49	102,11
JUIN	89,56	94,53	99,16	101,70	101,53	
JUILLET	89,65	94,69	99,18	101,66	101,63	
AOÛT	89,95	94,69	99,20	101,67	101,60	
SEPTEMBRE	90,91	94,76	99,54	101,51	101,52	
OCTOBRE	90,77	94,77	100,15	101,45	101,43	
NOVEMBRE	90,98	94,82	100,02	101,53	101,40	
DÉCEMBRE	91,10	94,86	100,00	101,46	101,41	

* indice provisoire

EXEMPLE DE RÉVISION ANNUELLE

Un bail a été signé en février 2012, pour un loyer de 150 000 F CFP

Le dernier indice définitif connu était alors celui de novembre 2011 (94,82).

En février 2013, on retiendra également l'indice de novembre (de l'année 2012 = 100,02) pour calculer le nouveau loyer.

$$\frac{(\text{Loyer actuel}) \times (\text{indice novembre 2012})}{(\text{indice novembre 2011})} = \text{nouveau loyer}$$

Soit : 150 000 F CFP x 100,02 : 94,82 = 158 226 F CFP

Vous pouvez consulter l'évolution du BT 21 sur notre site **nc-eco.nc** et sur le site de l'Issee : **isee.nc**.

Augmentation conventionnelle baux commerciaux :

Comparatif entre révision conventionnelle annuelle et révision conventionnelle triennale (sur période 2010 / 2013).

Loyer de départ = 272 900 XPF

Date anniversaire : 1^{er} Décembre (indice BT 21 de référence = Août)

RÉVISION CONVENTIONNELLE ANNUELLE	RÉVISION CONVENTIONNELLE TRIENNALE
• Loyer payé du 1/12/10 au 30/11/11 = 272 900 XPF 1ère augmentation en décembre 2011 Indice départ = 89,95 Indice arrivée = 94,69 • Nouveau loyer = 287 281 XPF à payer du 1/12/11 au 30/11/12	• Loyer payé du 1/12/12 au 30/11/11 = 272 900 XPF • Loyer à payer du 1/12/11 au 30/11/12 = 272 900 XPF
2ème augmentation en décembre 2012 Indice départ = 94,69 Indice arrivée = 99,20 • Nouveau loyer = 300 964 XPF à payer du 1/12/11 au 30/11/12	• Loyer à payer du 1/12/12 au 30/11/13 = 272 900 XPF
3ème augmentation en décembre 2013 Indice départ = 99,20 Indice arrivée = 101,67 • Nouveau loyer = 308 458 XPF à payer du 1/12/13 au 30/11/14 <i>(nouvelle augmentation à compter du 1^{er} décembre 2014)</i>	1ère augmentation en décembre 2013 Indice départ = 89,95 Indice arrivée = 101,67 • Nouveau loyer = 308 458 XPF à payer du 1/12/13 au 30/11/14 <i>(pas d'augmentation avant 30/11/16)</i>
TOTAL LOYERS 2010/2011 = 3 274 800 XPF TOTAL LOYERS 2011/2012 = 3 447 372 XPF TOTAL LOYERS 2012/2013 = 3 611 568 XPF TOTAL LOYERS 2013/2014 = 3 701 496 XPF	TOTAL LOYERS 2010/2011 = 3 274 800 XPF TOTAL LOYERS 2011/2012 = 3 274 800 XPF TOTAL LOYERS 2012/2013 = 3 274 800 XPF TOTAL LOYERS 2013/2014 = 3 701 496 XPF
Soit 2010 / 2014 = 14 035 236 XPF	Soit 2010 / 2014 = 13 525 896 XPF

L'augmentation conventionnelle annuelle revient + chère de 509 340 XPF sur 4 ans de loyer (et même plus puisque dans ce cas le loyer de la révision conventionnelle annuelle va de nouveau augmenter le 1/12/07 alors que celui de la révision annuelle ne va pas bouger avant le 1/12/16 (augmentation annuelle)).

NB : Quelle est l'incidence d'un BT 21 négatif sur le loyer ?

Si le bail prévoit une clause contractuelle de révision du loyer, tout va dépendre de la rédaction de ladite clause : on considère que le contrat tient lieu de loi pour les parties.

- Si le contrat prévoit que le loyer « variera ou sera révisé en fonction du BT 21 », le loyer doit diminuer.
- Si l'indice baisse et que le bail prévoit « une augmentation en fonction du BT 21 », le montant du loyer reste inchangé. Les parties peuvent donc exclure contractuellement une diminution du loyer.



LE CONSEILLER CCI VOUS ACCOMPAGNE

► Bénéficiez d'un rendez-vous d'informations juridiques



NOS AUTRES GUIDES



JURIDIQUE

- La SARL
- Créer une entreprise individuelle
- Choisir entre entreprise individuelle ou SARL
- Le bail commercial
- La location gérance
- Les marchés publics
- Les activités réglementées
- Droit des entreprises en difficulté : procédures collectives



CRÉATION ET REPRISE

- Le guide du créateur d'entreprise
- Le guide de la reprise d'entreprise



FISCALITÉ

- La fiscalité de l'entreprise



ENVIRONNEMENT, QUALITÉ, HYGIÈNE, SÉCURITÉ

- Le guide des déchets des entreprises
- Eco-guide : démarche environnementale en milieu touristique

LES CHIFFRES CITÉS DANS CE GUIDE
SONT SOUMIS À ÉVOLUTION, MERCI
DE NOUS CONTACTER POUR LES
DERNIÈRES MISES À JOUR

Chambre de commerce et d'industrie
de Nouvelle-Calédonie

Service Informations juridiques

Tél. : (687) 24 31 33 ou 32

Fax : (687) 24 31 31

E mail : doc@cci.nc

www.cci.nc

cci
@ NOUVELLE-CALÉDONIE