Image not found or type unknown

REFUS DE RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL ET INDEMNITE D'EVICTION

publié le **28/11/2010**, vu **34590 fois**, Auteur : Juristis

A l'arrivée du terme du contrat de bail commercial, le bailleur peut décider de ne pas renouveler le bail. Il devra alors, sauf exceptions, verser une indemnité au locataire évincé, celle-ci ayant ayant pour objet la réparation du préjudice causé par le défaut de renouvellement.

I. Le refus de renouvellement du bail commercial

Lorsque les parties gardent le silence au terme du bail, s'opère alors ce que l'on appelle une reconduction tacite. Il est alors dans l'intérêt du bailleur, s'il ne souhaite pas renouveler ce bail de manifester clairement sa volonté.

Il pourra alors valablement refuser de renouveler le bail commercial:

> soit en refusant la demande de renouvellement formulée par le locataire(demande devant être faite dans les six mois avant la fin du bail, et par acte extrajudiciaire). La loi impose au bailleur de faire connaître son refus dans un délai de 3 mois.(Article L145-10)

> soit en donnant congé au locataire(congé devant être donné dans les six mois avant la fin du bail, être fait par acte extrajudiciaire, devant préciser les motifs du refus de renouvellement, et la possibilité pour le locataire de contester ce congé devant le TGI dans un délai de 2 ans).(Article L145-9)

*A noter que si le locataire ne peut renoncer à son droit de renouvellement dans le contrat(ce principe étant d'ordre public), il peut y renoncer après conclusion, dès lors, le contrat prendra fin au jour fixé, et cela sans que le bailleur ait à délivrer congé au locataire.

L'article L145-14 du Code de commerce impose au bailleur à la suite de ce refus, et ce à titre de réparation du préjudice causé par le défaut de renouvellement, de verser une indemnité d'éviction au locataire.

II. L'indemnité d'éviction au profit du locataire évincé

Comment calcule-t-on le montant de cette indemnité?

Cette indemnité sera calculée en fonction de certains critères de référence énumérés dans l'article susvisé:

> *[...]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.

A défaut d'accord entre les parties, cette indemnité pourra être fixée par le juge.

Il sied tout de même d'évoquer la possibilité pour le bailleur, après fixation de l'indemnité par le juge, et ce dans un délai de 15 jours, d'exercer un droit de repentir. Il pourra alors décider de changer d'avis(cette décision sera alors définitive), et donc finalement de renouveler le bail litigieux.

Il faut bien sûr que le locataire n'ait pas encore quitté les lieux.

D'autre part, le locataire qui a droit à une telle indemnité ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue, mais se maintenir dans les lieux après expiration du bail signifie aussi devoir une indemnité d'occupation au profit du bailleur(Article L145-28).

III. Les exceptions quant à l'obligation du versement d'une indemnité d'éviction

Le Code de commerce prévoit en effet certaines hypothèses ou le bailleur ne sera pas tenu du versement de l'indemnité.

Dans un premier temps, le bailleur peut se soustraire à cette obligation en cas de faute du locataire, en justifiant d'un motif grave et légitime(Article L145-17).

Quelle peut être cette faute?

-défaut ou retard dans le paiement des loyers

-sous location irrégulière(sous location conclue sans accord du bailleur)

-fermeture temporaire mais repétée des locaux

-changement de destination des lieux(sauf si déspécialisation)

-faute grave d'une personne dont le locataire doit répondre

-violences, injures, diffamations à l'encontre du bailleur

-Etc,...

En outre, le bailleur devra , afin d'invoquer valablement ce motif grave et légitime, préalablement mettre en demeure le locataire-preneur, qui perdra alors son droit à indemnisation s'il renouvelle ou poursuit l'infraction plus d'un mois après.

*A noter, que cette mise en demeure ne sera pas nécessaire lorsque l'infraction est d'une telle gravité qu'elle est alors irréversible(ex: sous location irrégulière).

Dans un second temps, le bailleur ne sera pas tenu au versement de ladite indemnité s'il invoque le fait que l'immeuble abritant les locaux consentis à bail, ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état, ou qu'il est dans un tel état d'insalubrité qu'il doit être détruit.

In fine, le bailleur dispose d'un droit de reprise des locaux d'habitation accessoires des locaux commerciaux pour habiter lui-même, ou les faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, à la condition bien sûr de ne pouvoir faire autrement(Article L145-22

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés