



Le bail commercial : les obligations du bailleur et du locataire

publié le **20/12/2013**, vu **13374 fois**, Auteur : [Maître Johanna Sroussi](#)

Il s'agit schématiquement du bail portant sur des locaux dans lesquels est exploitée une activité commerciale, industrielle ou artisanale. Les parties, le locataire et le bailleur, doivent respecter certaines obligations.

1. Les obligations du bailleur

Le bail commercial est parfois appelé le bail « 3, 6, 9 » : le bailleur doit offrir un bail d'une durée minimum de 9 ans et le locataire pourra, durant cette période, mettre fin au bail, (moyennant un préavis) à la fin de chaque période triennale (3/6/9ème année).

Le bailleur doit respecter plusieurs obligations.

- L'obligation de délivrance :

Le bailleur doit « délivrer » le local et tous les accessoires prévus par le contrat (cours, caves...) mais il doit aussi délivrer le local « libre de toute occupation ». Il doit, par exemple, veiller à ce que les occupants précédents aient quitté les lieux.

Le local doit pouvoir être utilisé « normalement » par son locataire. Attention, le bailleur n'a pas à aménager le local spécialement pour l'activité que le locataire souhaite exploiter mais il doit juste faire en sorte que le local puisse accueillir « une exploitation ».

- L'obligation d'entretien

Le bailleur doit effectuer toutes les réparations autres que locatives. Mais ce principe ne s'appliquera que s'il n'y a aucune clause contraire. Les parties ont donc intérêt à répartir dans le contrat les frais relatifs aux réparations et à l'entretien. Il serait d'ailleurs envisageable de décharger le bailleur de tout entretien.

- L'obligation de garantie

Cette obligation implique plusieurs « sous-obligations ». Le bailleur doit, tout d'abord, garantir le locataire des « troubles de droit » et doit donc s'assurer que personne ne puisse revendiquer un droit sur le bien loué (par exemple, un droit de propriété concurrent sur le local, une servitude...). Le bailleur doit aussi éviter tout fait qui serait de nature à créer un préjudice au locataire en s'abstenant, par exemple, de changer « la forme » du local (exemple : modifier les accès). Le bailleur doit aussi éviter de réaliser des travaux gênants, qui ne seraient pas urgents. Enfin, sur la question de savoir si le bailleur peut « faire concurrence » à son locataire, tout dépendra des clauses du contrat de bail. La question est complexe et la réponse ne peut être donnée qu'au cas par cas.

Remarque : si vous souhaitez céder votre bail commercial en même temps que votre fonds de commerce (clientèle, enseigne etc..), votre bailleur ne pourra pas s'y opposer.

2. Les obligations du locataire

- Le paiement du loyer

Les parties devront déterminer la périodicité, la date et le mode de règlement. La prescription des loyers (période après laquelle il n'est plus possible pour le bailleur de réclamer sa dette locative) est de cinq ans.

- L'obligation d'entretien (ainsi que la réalisation des réparations locatives)

Encore une fois, tout dépend de la répartition de la charge des réparations qui a été faite dans le bail. Le locataire est également responsable des pertes et dégradations du local.

- Les obligations négatives

Le locataire doit s'abstenir, tout comme le bailleur, de modifier le local, sans l'autorisation de ce dernier. Il doit aussi éviter tout « abus de jouissance » et éviter tout agissement qui pourrait nuire au bailleur ou aux tiers (troubles anormaux de voisinage par exemple).

- Respect de la « destination des lieux »

Le locataire doit exploiter le local conformément à ce qui a été prévu dans le bail. Le bailleur pourrait prévoir dans le bail qu'une seule activité pourra être exercée au sein du local ou en autoriser plusieurs. Il est possible de prévoir un « bail tous commerces », ce qui justifierait, un loyer plus élevé. Cette obligation de respecter « la destination des lieux » implique aussi pour le locataire une obligation d'exploiter l'activité prévue. Le locataire ne pourrait donc pas « mettre en sommeil » son activité, sauf cas de force majeure.

Remarque : en tant que locataire, à la fin de la durée du bail, vous disposez, en principe, d'un droit au renouvellement. La demande doit être faite six mois avant la fin de la durée du bail. En cas de refus, le bailleur devra vous payer une « indemnité d'éviction » calculée, en fonction, notamment, de la valeur du fonds de commerce.

Attention, cet article ne saurait être exhaustif. Il s'agit d'un sujet très vaste et les principes peuvent varier. N'hésitez pas à consulter votre conseil habituel.

Maître Johanna SROUSSI

Avocat au barreau de Marseille

04.88.00.53.75

js@sroussi-avocat.com