Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

# Renouvelement d'un bail commercial, modalités

---
Par Visiteur

Bonjour
je suis le dirigeant d'une entreprise dont je loue les locaux depuis 1974.nous sommes au renouvellement du bail pour 9 ans.apres ma demande au bailleur celui ci est ok mais il rajoute 1 clause qu'il intitule determinante pour renouvellement:a condition de mise en conformite electrique de l'integralite des locaux et ce a ma seul charge.a t il le droit?

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

bonjour
je suis le dirigeant d'une entreprise dont je loue les locaux depuis 1974.nous sommes au renouvellement du bail pour 9 ans.apres ma demande au bailleur celui ci est ok mais il rajoute 1 clause qu'il intitule determinante pour renouvellement:a condition de mise en conformite electrique de l'integralite des locaux et ce a ma seul charge.a t il le droit?

Dans le cadre d'un bail commercial, conformément aux articles qui suivent, le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du bail (sans devoir payer une indemnité d'éviction qui est très importante) que s'il justifie d'une faute grave du locataire. Pour pouvoir refuser le renouvellement ici, le bailleur doit pouvoir justifier que les réparations demandée vous incombent que vous avez l'obligation de les faire faute de quoi, le bail serait résilié.

Article L145-14
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.

Article L145-17
I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

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

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

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.

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

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

Le bailleur doit donc :
- Effectuer les réparations d'entretien ou de gros entretien (art. 605 c civ.) ;
- S'occuper des grosses réparations (art. 606 c civ. : gros murs, voûtes, rétablissement des poutres, couvertures entières, digues, murs de soutènement, clôtures) ;
- honorer les dépenses rendues nécessaires par la vétusté ou la force majeure.

En conclusion: Si le bail initial met à votre charge la réparation des travaux importants, alors vous devez en principe faire ses travaux à vos frais.

En revanche, si le bail initial ne prévoit rien, alors c'est le Code civil qui s'applique. Or, ce dernier dispose que les réparations électriques, qui sont de grosses réparations incombent au bailleur. Ce dernier ne peut donc pas vous imposer cette clause dans le nouveau bail. Si suite à votre refus d'accepter cette clause, le bailleur refuse le renouvellement, vous seriez en droit de revendiquer une indemnité d'occupation.

Je vous invite à vous faire accompagner d'un avocat dans le cadre de cette démarche pour vous assurer une plus grande chance de succès.

Très cordialement.