

POINT DE DROIT

Bail commercial: Les nouvelles règles

• 15 jours pour quitter les lieux en cas d'impayés des loyers

• Le locataire perd son droit à l'indemnité d'éviction en cas de retard de paiement de plus de 3 mois

• Les déclarations fiscales serviront au calcul de la valeur du fonds de commerce et à l'indemnisation

LE cauchemar des bailleurs prendra-t-il fin avec la nouvelle législation (loi 49.16) sur les baux d'immeubles ou locaux à usage commercial, industriel ou artisanal? L'entrée en vigueur est prévue pour février 2017. Ils sont souvent confrontés à des situations qui, même si elles atterris-

sent devant la justice, mettent beaucoup de temps avant d'être résolues. Les cas récurrents sont les loyers impayés, des

de la loi et introduisent des modifications au niveau du local sans même prendre la peine d'avertir le propriétaire.

Une indemnité équivalente à 3 ans de loyers

LE refus de renouvellement du bail est possible si le propriétaire décide de démolir et reconstruire l'immeuble à condition qu'il en soit propriétaire depuis plus d'une année de la date d'envoi de la mise en demeure. A sa charge aussi de payer au locataire évincé, préalablement à son départ, une indemnité égale au préjudice subi sans qu'elle puisse excéder trois ans de loyer. Si l'immeuble reconstruit comporte des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, le locataire disposera du droit de priorité. De même, sur demande du locataire, le juge peut astreindre le bailleur à prendre en charge les frais d'attente. Ceux-ci doivent couvrir le préjudice subi sans qu'ils ne dépassent le montant des bénéfices réalisés conformément aux déclarations fiscales de l'année écoulée. Cette indemnité englobe également les salaires des employés et les impôts et redevances dues pendant toute la période où il ne pourra pas bénéficier du local. En tout cas, le législateur fixe à 3 ans maximum le délai durant lequel le locataire devra prendre possession de son nouveau local. Et une fois les travaux achevés, le loyer à payer doit être équivalent à celui dont s'acquittait le locataire avant son éviction provisoire. Et ce jusqu'à la fixation de nouvelles clauses du contrat. □

locataires qui disparaissent parfois dans la nature gardant le local fermé ou encore le refus de quitter le local. D'autres font fi

Cette nouvelle loi qui régit les rapports entre les bailleurs et les locataires d'immeubles ou de locaux affectés à un usage commercial, industriel ou artisanal clarifie plusieurs aspects. Si le bail expire, le locataire a le droit de le renouveler mais à condition de prouver l'exploitation effective du local pendant au moins deux ans. Dans le cas contraire, la loi l'oblige à quitter.

Si le propriétaire désire récupérer son local, il devra suivre toute une procédure dont une mise en demeure qui liste les raisons motivant la résiliation du contrat. Le tout sachant qu'un délai doit être accordé au locataire pour quitter les lieux. En cas de non paiement des loyers ou si l'immeuble doit être démolé pour insalubrité ou insécurité, le locataire disposera de 15 jours pour partir. Ce délai est porté à 3 mois si le bailleur veut récupérer son bien pour un usage personnel, pour le réaménager ou en cas de non respect par le locataire des termes du contrat. Une fois ces délais dépassés sans pour autant que le locataire ne donne suite, le bailleur peut se tourner vers le tribunal pour la validation

de la mise en demeure. Pareil, si la mise en demeure n'est pas remise au locataire en raison de la fermeture du local.

La loi prévoit néanmoins une indemnité d'éviction. Celle-ci peut être réclamée durant la procédure de validation de la mise en demeure ou dans un délai de 6 mois du jugement accordant l'expulsion. En tout cas, le bailleur disposera d'un délai de 3 mois pour verser l'indemnité sans cela le jugement ne pourra pas être exécuté.

Cette indemnité doit tenir compte des pertes subies par le locataire suite à son expulsion. Elle est égale à la valeur du fonds de commerce calculée sur la base des déclarations fiscales des quatre dernières années. A cela s'ajoutent, les frais d'aménagements et travaux réalisés par le locataire et les frais de déménagement. Toutefois le bailleur dispose de la possibilité de prouver que le préjudice subi par le locataire est moindre sans que l'indemnisation ne soit inférieure au montant «du pas-de-porte». La loi interdit aussi toute clause dans le contrat qui priverait le locataire d'une indemnisation sauf dans certains cas notamment s'il est débiteur d'au moins trois mois de loyer et qu'il ne s'en acquitte pas dans un délai de 15 jours à compter la réception d'une mise en demeure.

La perte du droit à l'indemnité d'éviction se justifie aussi si le locataire opère, sans le consentement du bailleur, des changements susceptibles de porter préjudice notamment à la sécurité de l'immeuble. Sauf s'il s'engage à revenir sur les modifications apportées dans un délai ne dépassant 3 mois.

L'indemnité n'est pas non plus accordée dans le cas des immeubles menaçant ruine ou si le local est utilisé à des fins différentes à ce qui est prévu dans le contrat. □

Khadija MASMOUDI

Pour réagir à cet article:
courrier@leconomiste.com