Quelles obligations pour le locataire d’un bail commercial ?

Description

Dans le cas d’un bail commercial, le locataire doit répondre d’une diversité d’obligations. Le locataire est ainsi soumis à un ensemble composé de quatre obligations :

- L’obligation de payer le loyer ;
- L’obligation d’utiliser les lieux conformément à leur destination ;
- L’obligation de réaliser les travaux prévus dans le contrat et d’entretenir les lieux ;
- L’obligation de restituer les lieux en bon état à l’issue du bail.

Dans le cas où le locataire dans un bail commercial manquerait à l’exécution de ces obligations, il s’expose à des risques juridiques pouvant aller jusqu’à la résiliation du bail commercial.

Modèle de bail commercial

L’obligation de payer le loyer dans un bail commercial

Payer le loyer dans un bail commercial est une des principales obligations du bail commercial. D’autre part, le propriétaire a l’obligation réciproque de lui fournir une quittance de loyer. Le non-respect de cette obligation dans un bail commercial par le locataire peut naturellement entraîner des conséquences allant jusqu’à la résiliation du bail.

L’obligation de payer le loyer : la principale obligation du bail commercial

Dans le cadre d’un bail commercial, l’une des principales obligations du locataire est de payer le loyer. Le montant du loyer et les modalités de paiement de ce dernier sont librement négociés par les deux parties : le propriétaire et le locataire. Ces éléments doivent toutefois clairement apparaître dans le contrat de location. Les modalités de

© 2023 LEGALPLACE SAS

paiement du loyer doivent spécifier clairement la périodicité du paiement (mensuel, trimestriel, annuel), la date et le mode de règlement.

La quittance de loyer dans un bail commercial

Il est important de souligner que la preuve de paiement du loyer porte sur le locataire. Ce dernier doit donc obtenir une quittance de loyer de la part du bailleur à chaque paiement du loyer. Naturellement, la remise d'une quittance de loyer est une obligation légale pour le bailleur à condition que le locataire en fasse la demande. Dans le cas où le locataire a bien respecté l'obligation de paiement du loyer, et qu'il en fait la demande, le propriétaire est dans l'obligation de lui fournir gratuitement une quittance de loyer.

Les conséquences du non-paiement du loyer par le locataire dans un bail commercial

En revanche, si le locataire ne paye pas le loyer, le propriétaire peut mener deux types d'action : l'action en paiement et l'action en résiliation du bail. Toutefois, le locataire a la possibilité de justifier le non-paiement du loyer en raison de carences du bailleur face à ses obligations dans un bail commercial. Cette possibilité est appelée l'exception d'inexécution. Naturellement, le locataire doit être prudent quant à l'utilisation de cette possibilité qui introduit des risques juridiques pouvant être importants dans le cas où les éléments reprochés au propriétaire ne sont pas suffisamment graves pour justifier sa réaction. Pour finir, il convient de mettre en lumière que, dans un bail commercial, le bailleur n'a plus la possibilité de réclamer une dette locative une fois cinq années écoulées : il s'agit de la prescription des loyers.

L'obligation dans un bail commercial d'utiliser les lieux conformément à leur destination

Dans un bail commercial, le locataire a l'obligation d'utiliser les lieux loués selon leur destination. Le non respect de cette obligation entraîne des conséquences pour le locataire.

Utiliser les locaux selon leur destination dans un bail commercial

La seconde obligation du locataire dans le cadre d'un bail commercial correspond à l'obligation d'utiliser les lieux conformément à leur destination. En d'autres termes, le

© 2023 LEGALPLACE SAS

locataire doit exploiter le local qu'il loue conformément à l'objet qui lui est assigné initialement. Un bail commercial peut alors autoriser une seule activité, plusieurs ou l'ensemble des activités commerciales. Dans ce dernier cas, le bail commercial est caractérisé de bail « tous commerces ».

Le locataire peut toutefois utiliser les lieux pour un usage différent. Dans ce cas, il doit en avertir le bailleur et obtenir son accord. Par ailleurs, les lieux doivent être utilisés à la manière d'un "bon père de famille". En d'autres termes, le locataire doit faire un usage raisonnable des lieux.

Les conséquences du non-respect de cette obligation dans un bail commercial

Dans le cas où le locataire ferait un usage des lieux à une autre destination que celle prévue dans le contrat de location, le bailleur peut résilier le bail en vertu de l'article 1728 du Code civil.

L'obligation dans un bail commercial de réaliser les travaux prévus dans le contrat et d'entretenir les lieux

Le bail commercial doit inclure l'ensemble des obligations relatives aux travaux et à l'entretien des lieux. Le principe de base est que le bailleur conserve à sa charge l'ensemble des gros travaux. Ce principe est posé par l'article 606 du Code civil. De son côté, le locataire réalise les travaux locatifs et l'entretien des lieux. Toutefois, une clause suffisamment spécifique doit clairement mentionner les travaux qui sont à la charge du locataire. Si le contrat n'inclut pas de répartition particulière des charges, ces dernières incombent au propriétaire.

© 2023 LEGALPLACE SAS

D'autre part, le locataire doit réaliser l'entretien des locaux qui lui sont loués. En d'autres termes, le locataire a à sa charge les dépenses locatives composées des dépenses d'entretien et de réparations courantes. À titre d'exemple, les charges suivantes incombent normalement au locataire : eau, gaz et électricité, une partie des frais d'ascenseurs ou des charges liées au personnel d'entretien, les frais de réparations courantes (peintures, moquettes, …). De la même manière, dans un bail commercial, le propriétaire peut mettre à la charge du locataire les travaux d'embellissement à condition que leur coût n'excède pas le coût de remplacement à l'identique de l'élément changé. Certaines taxes peuvent également être mises à la charge du locataire telles que la taxe foncière du bail commercial ou professionnel, ou encore la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).

On note une exception si le bail est signé avant le 5 novembre 2014 et comprend une clause dérogatoire mettant à la charge du locataire, de manière explicite, les gros travaux. Le caractère explicite de cette clause est essentiel afin que le juge puisse en apprécier la légalité (Cass, 19 décembre 2001, n°00-12.561).

En outre, la définition de gros travaux donne lieu à une interprétation jurisprudentielle nécessaire. Les juges considèrent deux critères principaux au moment d'apprécier ce caractère : l'importance de la réparation et son caractère exceptionnel. La Cour de Cassation a ainsi précisé que les grosses réparations concernent alors les travaux qui « *intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale* » (Cass, 13 juillet 2005, n°04-13764). Il existe toutefois une limite à cette définition : le locataire a l'obligation d'effectuer les gros travaux s'il a pris le local en l'état sans émettre aucune réserve. Cette limite s'applique également si le locataire a entrepris de lui-même ces travaux sans avoir préalablement demandé au propriétaire de les réaliser.

Le locataire est, par ailleurs, responsable de l'ensemble des dégradations que son comportement aurait pu entrainer. Dans le cas de dégradations, il peut être contraint à remettre les lieux en état ou à verser un dédommagement au propriétaire. Ce dernier dispose aussi de la possibilité de conserver le dépôt de garantie versé par le locataire.

Bon à savoir : Il est possible dans certains cas de faire une sous-location du bail commercial.

L'obligation dans un bail commercial de restituer les lieux en bon état à l'issue du bail commercial

© 2023 LEGALPLACE SAS

Dans le cas d'un bail commercial, le locataire évacue les lieux et remet les clés au propriétaire des lieux à l'issue de la durée prévue dans le contrat de location. Cette action est appelée libération des lieux. Au moment de la libération des lieux, le locataire a pour obligation de restituer les lieux dans un bon état. On dit alors que le locataire a pour obligation de restituer la chose louée dans son état primitif. En conséquence, l'état des lieux est obligatoire dans un bail commercial, tant au moment de la conclusion du bail qu'au moment de la restitution des lieux. Par ailleurs l'état des lieux doit être contradictoire et amiable. Dans le cas où le locataire aurait manqué à cette obligation de restituer les lieux en bon état, le propriétaire peut conserver tout ou partie du dépôt de garantie que le locataire avait déposé.

En outre, si le locataire se maintient dans les lieux à l'issue du terme prévu dans le bail commercial, il devient automatiquement débiteur d'une indemnité d'occupation qui sera due au propriétaire des lieux. En d'autres termes, il devra verser une somme au propriétaire considérant qu'il continue à occuper les locaux.

© 2023 LEGALPLACE SAS