BAUX COMMERCIAUX : LA QUESTION DES LOYERS

Cfdp
HAUTE PROXIMITÉ JURIDIQUE

PLAN

PARTIE I : LA FIXATION INITIALE DU LOYER

PARTIE II : LA VIE DU BAIL

PARTIE III : LA FIN DU BAIL

PARTIE 1 : LA FIXATION INITIALE DU LOYER

Les facteurs de fixation du loyer : les éléments de fixation du loyer

Le prix est débattu afin de faire concorder deux intérêts :

- Celui du bailleur qui s'appuie sur des références généralement exprimées en €/m²/an ;
- Celui du locataire en considération d'une capacité contributive au paiement du loyer, issue d'un prévisionnel de chiffres d'affaires.

Le prix fixé par les parties doit être sérieux.

S'il est dérisoire ou disproportionné eu égard à la chose louée au moment de la conclusion du bail, les juges peuvent requalifier ou annuler le bail.

Toutefois, la modicité du loyer initial peut se justifier du fait de travaux à réaliser au sein du fonds de commerce qui seraient une contrepartie justifiant le faible montant établit.

PARTIE 1 : LA FIXATION INITIALE DU LOYER

Les facteurs de fixation du loyer : les éléments de fixation du loyer

En sus du loyer, la contrepartie financière peut aussi être composée :

- du paiement des charges locatives (décret du 26 août 1978)
- de taxes et impôts,
- d'assurances, à la condition qu'elles fassent l'objet de stipulations

Depuis le décret du 3 novembre 2014, ne peuvent plus être récupérés par le bailleur :

- Les travaux de mise en conformité ou prescrits par l'autorité administrative ;
- Les réparations de l'article 606 du Code civil ;
- La vétusté ;
- Les charges de copropriété non récupérables, ou encore, la totalité des charges dans les immeubles qui ne sont pas en copropriété : la quote-part relative à des locaux vacants ou imputable à d'autres locataires ;
- Les frais de gestion locative, c'est-à-dire les frais de l'administrateur de biens qui gère pour le compte du bailleur le local loué.

PARTIE 1 : LA FIXATION INITIALE DU LOYER

Les facteurs de fixation du loyer : le paiement du « pas-de-porte » ou « droit d'entrée »

Il est fixé par le bailleur qui demande lors de la prise d'effet du bail le paiement d'une indemnité ou d'une avance sur loyer.

Elle a pour vocation d'être une contrepartie à l'indemnité d'éviction.

S'il s'agit d'une avance sur loyer alors il faut le prendre en compte lors de la fixation du loyer du bail renouvelé.

S'agissant d'un paiement définitif, le locataire ne peut le récupérer à la fin de son bail et il ne doit donc pas être confondu avec un dépôt de garantie.

PARTIE 1 : LA FIXATION INITIALE DU LOYER

Les clauses possibles de fixation des loyers : la clause d'échelle mobile

Elle a pour effet de faire varier le montant du loyer selon un indice de référence qui est souvent en rapport avec l'activité du locataire.

- La clause doit prendre en compte une période de variation de l'indice qui n'excède pas la durée s'écoulant entre chaque révision.
- Pour les juges, la clause est valable s'il y a concordance entre la période de variation de l'indice et celle du loyer, peu important la durée choisie.
- L'indice choisi est libre.

En cas de non-respect la clause est réputée non écrite. (L. 112-1 al.2 du Code Monétaire et Financier).

La périodicité de modification des loyers est libre.

Sont interdites les indexations fondées sur le Smic, sur le niveau général des prix ou des salaires, ou sur les prix de biens, produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet du statut ou de la convention ou avec l'activité de l'une des parties.

Sont également interdites les clauses d'indexation sur l'or ou sur une monnaie étrangère.

PARTIE 1 : LA FIXATION INITIALE DU LOYER

Les clauses possibles de fixation des loyers : la clause de recette

Elle a pour effet de faire varier le loyer en fonction du chiffre d'affaire du locataire. Si une telle clause est stipulée, le loyer échappe aux règles applicables à la révision.

En raison du risque qu'elles représentent, les bailleurs ont tendance à les doubler d'une clause de loyer minimal garanti qui prévoit un loyer fixe perçu par le bailleur.

→ Quel que soit le montant du chiffre d'affaire réalisé, le bailleur percevra à minima le loyer prévu par cette clause.

Pour les juges, la clause est valable s'il y a concordance entre la période de variation de l'indice et celle du loyer, peu important la durée choisie.

Une limite existe à ces clauses : lors du renouvellement, le juge peut fixer le montant du loyer garanti en le faisant concorder avec la valeur locative du bien.

PARTIE 1 : LA FIXATION INITIALE DU LOYER

Les clauses possibles de fixation des loyers : la clause de recette

La clause de recette théorique

Elle est surtout mise en place pour les baux monovalents pour lesquels on peut prédire le chiffre d'affaire qui sera réalisé ou les prédictions se rapprocheront du chiffre d'affaire effectivement réalisé.

Elle a pour effet de :

- ✓ Fixer un loyer correspondant au chiffre d'affaire attendu,
- ✓ Plafonner le loyer au moment du renouvellement.

La clause de recette moderne

Elle fixe le loyer sur le chiffre d'affaire réel réalisé par le preneur et non pas une estimation.

Le montant dû par le locataire varie selon les résultats qu'il réalise.

PARTIE 2 : LA VIE DU BAIL

La révision du loyer : le principe

Art. L.145-37 du code de commerce

La révision ne peut intervenir qu'au bout de 3 ans après la conclusion du bail et ensuite tous les 3 ans.

Elle peut être demandée par n'importe laquelle des parties.

Art. R.145-20 du code de commerce

La demande doit être réalisée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé réception.

Elle doit préciser le montant du loyer demandé ou offert.

La demande peut indiquer un loyer déterminable dès lors que l'indice de calcul n'a pas encore été paru, le bailleur devra indiquer le mode de calcul de celui-ci.

PARTIE 2 : LA VIE DU BAIL

La révision du loyer : le principe

Art. L.145-15 code de commerce → Le droit à la révision triennale est d'ordre public. → Aucune clause ne permet d'y déroger.

Si une clause d'échelle mobile est insérée dans le bail, celle-ci ne fait pas obstacle à la révision triennale et les deux modifications du loyer doivent s'appliquer.

Les parties peuvent décider de renoncer à la révision triennale.

Celle-ci doit être claire et explicite, à défaut, le loyer devra être révisé.

Le bailleur qui décide de ne pas appliquer la révision peut se reporter au dernier indice pour calculer le montant du prochain loyer révisé.

Les cocontractants peuvent déroger au montant de la révision, ou encore au moment de celle-ci.

Toute modification du loyer en cours de bail a pour effet de faire courir un nouveau délai pour réviser le loyer, par exemple dans le cadre d'une déspécialisation.

PARTIE 2 : LA VIE DU BAIL

La révision du loyer : le principe

La demande de révision n'a pour effet que de faire courir le nouveau délai triennal.

Le nouveau loyer n'est exigible qu'après un accord du cocontractant ou une décision judiciaire en cas de litige.

L'action en fixation du loyer révisé se prescrit sous deux ans à compter de la demande de révision.

Art. L.145-33 al.1 du Code de commerce

La détermination du montant, doit, en principe, correspondre à la valeur locative.

Pour déterminer la valeur locative cf :

Art. R.145-2 à R. 145-8 du Code de commerce

PARTIE 2 : LA VIE DU BAIL

La révision du loyer : le principe

La révision est plafonnée.

(article L.145-38 alinéa 3)

La variation ne peut être supérieure à :

- la variation de l'indice du coût de la construction (baux antérieurs à 2014 car écarté par la loi Pinel du 18 juin 2014)
- ou de l'indice des loyers commerciaux.

Le loyer révisé doit être fixé à la valeur locative dès lors qu'elle se situe entre le loyer en cours et le plafond qui résulte de la variation de l'indice désignait par l'Art. L.145-33

La révision triennale ne peut pas conduire à une baisse du loyer par rapport aux stipulations contractuelles sauf dans le cas prévu par l'Art. L.145-38.

PARTIE 2 : LA VIE DU BAIL

La révision du loyer : le principe

3 situations possibles :

- Si la valeur locative ou le prix plafond sont inférieurs au loyer en cours : il n'y aurait pas de révision du loyer.
- Si la valeur locative est supérieure au prix plafond mais que le loyer en cours est inférieur : s'appliquerait la règle du plafonnement et dans ce cas on appliquerait le prix plafond.
- Si la valeur locative est supérieure au loyer en cours et inférieure au prix plafond : alors on devrait appliquer la valeur locative. Le prix révisé serait celui de la valeur locative.

PARTIE 2 : LA VIE DU BAIL

La révision du loyer : les exceptions - L'application d'une clause d'indexation

Il s'agit de la clause d'échelle mobile.

Afin de faire appliquer le nouveau loyer, les parties n'ont pas à prévenir leur cocontractant.

La clause d'indexation permet de réviser le loyer sans que le bailleur n'ait à en avertir son locataire. Celui-ci n'a pas à indiquer la modification du loyer à l'exploitant, celle-ci étant automatique.

Les clauses d'échelles mobiles sont limitées dans le prix fixé.

Si le loyer est modifié de plus d'un quart par rapport au précédent loyer par le jeu de la clause, alors les parties peuvent demander la révision du loyer sur la base de la valeur locative. La variation pour une année découlant de la révision ne pouvant être supérieure à 10% du loyer acquitté l'année précédente.

Pour que le loyer soit fixé selon la valeur locative il faut que la valeur locative soit supérieure au loyer en cours, c'est-à-dire le loyer résultant de la clause d'indexation.

PARTIE 2 : LA VIE DU BAIL

La révision du loyer : les exceptions – Le déplafonnement

S'il y a une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité qui dépasse le plafond de la valeur locative alors le plafonnement n'a plus à s'appliquer.

Ce déplafonnement ne peut pas dépasser 10% du loyer en cours.

La modification des facteurs de commercialité doit avoir un effet sur l'activité du locataire.

Art. R.145-6 du Code de commerce

Indique les éléments à prendre en compte pour justifier d'une modification des facteurs locaux de commercialité, à savoir :

- la situation géographique,
- la répartition des activités du voisinage,
- les transports,
- les attraits particuliers ou les sujétions de l'emplacement,

Le tout devant être apprécié par rapport au commerce considéré.

La modification doit être exceptionnelle et locale.

Elle doit avoir un véritable impact objectif sur l'activité du commerce.

PARTIE 2 : LA VIE DU BAIL

La déspécialisation : partielle

Le locataire peut exercer en plus de l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires.

La notification doit se faire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé réception.

Cette correspondance constitue une mise en demeure du bailleur de répondre s'il souhaite contester le caractère complémentaire de ces activités.

Le propriétaire dispose alors d'un délai de 2 mois pour exercer son droit de contestation, à défaut, il ne peut plus agir.

La partie la plus diligente devra alors saisir le Tribunal Judiciaire afin qu'il statut sur le caractère connexe de l'activité.

PARTIE 2 : LA VIE DU BAIL

La déspécialisation : partielle

Le bailleur ne peut pas contester l'ajout d'une activité connexe, il ne peut que contester le caractère complémentaire de l'activité.

Il s'agit d'une faculté d'ordre public qui est offerte au preneur, ainsi, aucune clause ne peut empêcher cette déspécialisation.

Le bailleur ne peut exiger une modification du loyer. Celle-ci ne pourra intervenir qu'au moment de la révision triennale à la condition qu'il démontre une modification de la valeur locative.

Le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail si le locataire n'a pas suivi la procédure.

La résiliation ou le refus de renouvellement par le jeu de la clause résolutoire ne pourra s'opérer que si un commandement de cesser l'activité a été délivré et est demeuré infructueux.

PARTIE 2 : LA VIE DU BAIL

La déspécialisation : totale

Le locataire qui souhaite l'obtenir doit avertir son bailleur par :

- acte extrajudiciaire

ou

- courrier recommandé avec accusé de réception

Sous peine de nullité, la demande doit indiquer avec précision la ou les activités voulues.

Le locataire doit avertir les créanciers inscrits sur le fonds.

A défaut d'une réponse du bailleur dans le délai de trois mois, celui-ci sera réputé l'accepter tacitement, il ne pourra donc plus la contester et le locataire pourra exercer sa nouvelle activité. Toutefois, il conservera son droit de demander une augmentation du loyer ou une indemnité.

PARTIE 2 : LA VIE DU BAIL

La déspécialisation : totale

Le bailleur qui souhaite refuser la déspécialisation doit la motiver.

Il peut conditionner son acceptation à la modification du prix du bail ou autre.

- ✓ En cas de litige sur le refus ou les conditions fixées par le bailleur, le locataire peut saisir le Tribunal Judiciaire.
- ✓ Si le désaccord porte sur le montant du loyer, le juge des loyers commerciaux fixera le montant au regard de la valeur locative du fonds.

Si la déspécialisation est acceptée par le bailleur, celui-ci dispose de la faculté de demander une augmentation du loyer sans attendre la prochaine période triennale.

- ✓ Le bailleur disposera de la faculté de demander une indemnité liée au changement d'activité.
- ✓ S'il demande une augmentation de loyer, la demande indemnitaire devra être justifiée par un autre motif que la déspécialisation.

PARTIE 2 : LA VIE DU BAIL

La vie du bail en période de COVID : le 1er confinement

Ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020

L'ensemble des clauses pénales, intérêts de retards et clauses résolutoires sont réputées ne pas avoir pris cours ou produit d'effet si le défaut de paiement est apparu durant la période de confinement.

Durant cette période aucune sanction ou voie d'exécution ne pouvait être engagée par le bailleur pour les défauts de paiement mais aussi en application d'une décision déjà rendue

Pour en bénéficier le preneur ne doit pas être en liquidation judiciaire au 1er mars, un effectif inférieur ou égal à 10 salariés, un chiffre d'affaire clos inférieur à 1 million ou s'il n'est pas clos, inférieur à 83 333€ mensuels et ne sont pas contrôlées par une entité commerciale au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

PARTIE 2 : LA VIE DU BAIL

La vie du bail en période de COVID : le 1er confinement

Le juge rappelle que « *les contrats doivent être exécutés de bonne foi, ce dont il résulte que les parties sont tenues, en cas de circonstances exceptionnelles, de vérifier si ces circonstances ne rendent pas nécessaire une adaptation des modalités d'exécution de leurs obligations respectives* ».

- Les jugements rendus encouragent les parties à négocier ou échelonner les créances locatives.
- Les tribunaux rappellent que l'ordonnance ne prévoyait pas une suspension des loyers et qu'en outre, dès lors que le bailleur avait proposé un échelonnement du paiement de la dette, celui-ci avait exécuté son contrat de bonne foi.
- La demande de suspension de paiement des loyers a récemment était admise du fait de l'imprévision et la perte de la chose louée.

PARTIE 2 : LA VIE DU BAIL

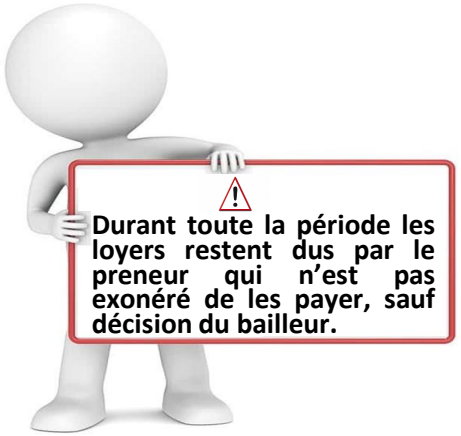
La vie du bail en période de COVID : le 2ème confinement

Décret n°2020-1766 du 30 décembre 2020

- Le décret précise les entreprises pouvant bénéficier des nouvelles mesures similaires à celles de l'ordonnance de mars 2020.
- Pour en bénéficier l'effectif doit être de moins de 250 salariés, le chiffre d'affaire du précédent exercice clos inférieur à 50 millions ou pour ceux encore en cours, en-dessous de 4,17 millions mensuels, enfin, une perte de CA d'au moins 50%
- Les bailleurs qui ne perçoivent pas durant cette période les sommes dues au titre des loyers et des charges ne peuvent diligenter de procédure de recouvrement à l'encontre de leur locataire ou caution, faire courir les intérêts de retards, faire constater une clause résolutoire ou encore pratiquer de mesures conservatoires ni expulser leurs locataires en application d'une décision déjà rendue.

PARTIE 2 : LA VIE DU BAIL

La vie du bail en période de COVID : le 2ème confinement



- Pour les commerces pouvant rouvrir le 28 novembre, la mesure de protection courrait jusqu'au 28 janvier 2021 ;
- Pour les commerces qui ont rouvert le 15 décembre 2020, jusqu'au 15 février 2021 ;
- Pour les commerces qui n'ont pas encore rouvert, 2 mois à compter de celle-ci.

Les délais de protections commencent à courir à compter du 17 octobre 2020 et pendant une durée de 2 mois après la réouverture du commerce.

Mise en place d'un crédit d'impôt aux bailleurs qui ont consenti à une annulation du loyer de novembre en faveur de leurs locataires commerciaux.

PARTIE 3 : LA FIN DU BAIL

Le renouvellement : le droit au renouvellement – la prolongation tacite

Il y a prolongation tacite en l'absence de renouvellement demandé par le locataire ou le bailleur ou de congé délivré par le bailleur.

Le loyer n'est pas modifié et seule la révision triennale peut s'appliquer.

Le bailleur du bail prolongé tacitement peut délivrer un congé pour mettre fin au bail, avant le dernier jour du trimestre et au moins six mois avant la réalisation de l'évènement.

PARTIE 3 : LA FIN DU BAIL

Le renouvellement : le droit au renouvellement – l'initiative du renouvellement

Le bailleur peut décider de renouveler le bail ou de refuser le renouvellement.

Le congé doit être délivré par voie d'huissier au moins 6 mois avant la date d'anniversaire. En cas de refus de renouvellement du bail, il doit en indiquer le motif et que le locataire a la possibilité de contester cette position ou demander une indemnité d'éviction.

A défaut d'un retour avant le renouvellement, toute modification du prix n'aura effet que sur les loyers à échoir, les loyers déjà échus ne pouvant plus être modifiés.

Le bailleur peut proposer de nouvelles clauses, toutefois, elles ne peuvent être imposées au locataire puisque le bail doit être identique au précédent.

Si le bailleur dans son courrier n'indique pas le montant du loyer renouvelé, il aura 2 ans à compter de la date d'effet du nouveau bail pour demander la modification.

PARTIE 3 : LA FIN DU BAIL

Le renouvellement : le droit au renouvellement – l'initiative du renouvellement

Le preneur peut demander le renouvellement du bail commercial.

Celle-ci doit être effectuée dans les 6 mois avant l'expiration du bail par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception auprès de l'ensemble des propriétaires, ou encore, au gérant si le bien appartient à une société.

En cas de refus de renouvellement en réponse par le bailleur, celui-ci doit être effectué par acte extra-judiciaire, il doit préciser le motif et reproduire l'alinéa 5 de l'article L.145-10 du Code de commerce si aucune indemnité d'éviction n'est prévue.

Le preneur peut proposer un nouveau prix. Dans le délai de 3 mois qui suit le renouvellement, le bailleur doit notifier sa position quant à celui-ci. A défaut, le bail est renouvelé dans les termes et conditions déjà existantes. Le bailleur pourra toutefois quand même demander la modification du loyer.

Si le bail a été tacitement renouvelé, le locataire peut en demander son renouvellement à tout moment.

La demande doit reproduire à peine de nullité les modalités de l'alinéa 4 de l'article L.145-10 du Code de Commerce.

PARTIE 3 : LA FIN DU BAIL

Le renouvellement : la fixation du loyer renouvelé

Lorsque le bail est renouvelé avec modification du montant du loyer, celui-ci ne prend effet qu'à compter de la fixation amiable ou judicaire du nouveau loyer.

Art. L.145-33 du code de commerce

Le loyer renouvelé doit correspondre à la valeur locative du bien loué.

La règle du plafonnement s'applique.

La modification du loyer ne peut excéder l'indice des loyers commerciaux.

- ✓ Dans le cadre de loyers déterminés par une clause de recette, le loyer renouvelé échappe aux règles du Code de commerce.
- ✓ La modification du loyer peut être appliquée sur la part de loyer fixe qui pourrait être contractuellement prévue.

PARTIE 3 : LA FIN DU BAIL

Le renouvellement : la fixation du loyer renouvelé

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 modifie la règle du déplafonnement.

Le bailleur peut faire fixer le loyer à la valeur locative s'il parvient à démontrer l'existence d'un motif de déplafonnement du loyer.

Si le bailleur applique un loyer déplafonné, celui-ci ne pourra pas subir d'augmentation annuelle supérieure à 10% du précédent loyer.

Art. L.145-34 du Code de commerce

3 cas de déplafonnement :

- Lorsque le bail commercial porte sur des locaux monovalents,
- Lorsque par l'effet d'une prolongation tacite la durée du bail excède 12 ans
- En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° et 4° de L.145-33.

Les modifications prévues par l'article L.145-33 du Code de commerce doivent être substantielles et avoir un effet potentiel sur l'activité du locataire.

PARTIE 3 : LA FIN DU BAIL

Le refus de renouvellement : Principe : le droit à l'indemnité d'éviction

Le bailleur doit proposer une indemnité d'éviction, en cas de refus de renouvellement.

Dès lors il n'a pas à motiver son refus de renouvellement.

Le congé doit être réalisé par acte extrajudiciaire.

Le montant comprend les dommages subis par le locataire selon la valeur du fonds.

La consistance du fond est déterminée au jour de la délivrance de l'acte et la valeur de l'exploitation au plus proche départ du locataire.

Le refus de renouvellement n'a pas obligation d'être chiffré.

L'évaluation doit prendre en compte la date d'éviction ou du jugement d'éviction.

Le locataire dispose de 3 mois après réception de l'indemnité pour remettre les lieux au bailleur.

Le bailleur dispose de la possibilité de se repentir et consentir au renouvellement du bail.

Si une déspécialisation plénière est survenue lors des trois dernières années avant une démolition ou reconstruction de l'immeuble, le locataire ne pourra prétendre à son droit à indemnité d'éviction

Le locataire pourra demeurer dans le local temps qu'il n'aura pas reçu son indemnité d'éviction. Il devra s'acquitter d'un droit d'occupation correspondant au montant du loyer.

PARTIE 3 : LA FIN DU BAIL

Le refus de renouvellement : exception

Le bailleur peut refuser de proposer une indemnité d'éviction à son locataire.

Il doit faire état d'un motif suffisamment grave.

Le congé doit préciser les motifs pour lesquels il est donné « *à peine de nullité* ».

2 motifs de refus de renouvellement du bail avec absence de paiement de l'indemnité :

- ✓ L'insalubrité de l'immeuble. Si elle implique la démolition de l'immeuble ou si l'immeuble ne peut plus être occupé en l'état.
- ✓ En cas de motif grave et légitime concernant le locataire.

Il peut aussi décider de récupérer la partie relative aux locaux d'habitations pour y vivre lui-même, son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Il faut démontrer que c'est une nécessité et le titulaire doit occuper personnellement les lieux dans les 6 mois suivant le départ du locataire et pendant 6 ans.

En cas de refus de renouvellement sans versement de l'indemnité d'éviction, le locataire dispose d'un délai de 2 ans pour agir en justice.

PARTIE 3 : LA FIN DU BAIL

La contestation du congé : le désaccord sur le montant du loyer

Si les parties ne trouvent pas d'accord sur le montant du loyer du bail renouvelé, elles peuvent demander l'intervention à la commission départementale de conciliation.

Elle n'a pas compétence pour intervenir sur les litiges relatifs à l'article L.145-36 du Code de commerce ni pour les refus de renouvellement.

Elle intervient si le litige porte sur le plafonnement/ déplafonnement, ou sur les locaux soumis à la règle du plafonnement.

Sa saisine n'est pas obligatoire et elle a 3 mois pour donner son avis.

Cependant, si elle est saisie en parallèle du juge des loyers commerciaux, ce-dernier doit sursoir à statuer jusqu'à ce qu'elle rende son avis ou si une conciliation a eu lieu.

PARTIE 3 : LA FIN DU BAIL

La contestation du congé : le désaccord sur le montant du loyer

Le Président du Tribunal Judiciaire est compétent pour juger des litiges relatifs au montant des loyers.

Il est uniquement compétent pour fixer le loyer, toutes autres demandes ne peuvent lui être formulées.

Le Tribunal Judiciaire aura compétence pour fixer le loyer s'il s'agit d'une demande accessoire à la demande initiale telle que le renouvellement du bail.

Les parties, une fois la décision rendue, dispose d'un droit d'option qui leur permet de ne pas signer le bail dans le délai d'un mois. A défaut, le bail sera automatiquement renouvelé.

Le nouveau loyer sera rétroactivement exigible à compter de la décision.

PARTIE 3 : LA FIN DU BAIL

La contestation du congé : le désaccord sur l'indemnité d'éviction

Si le locataire conteste les motifs du refus de renouvellement sans indemnité, le juge n'aura que la possibilité de trancher sur le droit à indemnité d'éviction, le bail demeurant terminé.

Le Tribunal Judiciaire est compétent pour juger des litiges portant sur l'indemnité d'éviction.

Le locataire dispose d'un délai de deux ans à compter de la date de fin du bail pour contester le montant de l'indemnité d'éviction ou l'absence d'indemnité.

PARTIE 3 : LA FIN DU BAIL

La contestation du congé : la COVID

On peut s'attendre à une renégociation des loyers compte-tenu des perturbations économiques subies par les commerçants qui après être sorties de la crise sociale se retrouvent à devoir faire face à la crise sanitaire de la COVID-19.

- Tous les trois ans les locataires commerciaux peuvent demander la révision de leur loyer.
- Dans le cadre du renouvellement du bail, ou du congé, la crise sanitaire devrait avoir son importance dans le calcul de l'indemnité d'éviction, la modification du loyer mais aussi, dans la volonté de mettre fin au bail puisqu'il risque d'être plus ardu pour le bailleur de trouver un preneur au bail.

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Megan Barbet : Recherche & Rédaction
mbarbet@cfdp.fr
Caroline Wandenabiele : Synthèse & Mise en page
cwandenabiele@cfdp.fr

04.93.61.04.77
www.cfdp.fr