

***Cet extrait est abrogé  
par les dispositions de  
l'Acte uniforme portant sur le  
Droit commercial général***

# Baux à usage commercial, industriel, artisanal ou professionnel

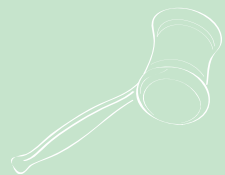
## SECTION I

### Principes généraux

#### Sous-section I — Champ d'application

**ART. 69** Les dispositions du présent chapitre régissent les baux ayant pour objet :

1. les locaux ou immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal;
2. les locaux accessoires dépendant du fonds de commerce, d'industrie, de l'entreprise artisanale, nécessaires à son exploitation s'ils appartiennent au même propriétaire, et s'ils appartiennent à des propriétaires différents, à la condition que leur location ait été faite en vue de l'utilisation que leur destinait le preneur et que cette utilisation ait été connue du bailleur au moment de la location;
3. les terrains nus sur lesquels ont été édifiées soit avant, soit après le bail, des constructions à usage industriel, commercial ou artisanal, lorsque ces constructions ont été élevées ou exploitées à la connaissance et avec le consentement du propriétaire;
4. d'une manière générale, les locaux professionnels autres que ceux pris en location par des personnes physiques ou morales exerçant une activité désintéressée, notamment les associations déclarées, les syndicats professionnels;



**BAUX A USAGE  
COMMERCIAL,  
INDUSTRIEL,  
ARTISANAL OU  
PROFESSIONNEL**



5. les baux consentis par l'emphytéote sans que la durée du renouvellement puisse dépasser celle du bail emphytéotique.

## Sous-section II — Conclusions des baux, conditions de validité

**ART. 70** L'accord des parties au bail, personnes physiques ou morales, publiques ou privées ou mixtes, est constaté par un contrat. Ce contrat est obligatoirement un acte authentique.

Il doit contenir notamment :

- les noms du bailleur, du preneur ainsi que leur domicile et le numéro d'inscription du preneur sur le Registre du commerce;
- l'état descriptif précis et la destination des locaux;
- la durée du bail;
- le taux du loyer et le mode de paiement;
- la possibilité de sous-location;
- la clause éventuelle de subordination de la durée du bail à la réalisation d'un événement bien spécifié.

**ART. 71** Les locaux et immeubles sont livrés en état de service à l'usage pour lequel ils ont été loués. Ils ne peuvent servir qu'à cet usage.

**ART. 72** La durée, exception faite pour les baux emphytéotiques, du bail est d'une année au moins, de trois années au plus.

**ART. 73** Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé sans qu'il soit nécessaire de donner un congé. Il est renouvelable.

Le preneur conserve la jouissance des lieux pendant la procédure de renouvellement du bail, sauf les exceptions prévues par le présent chapitre.

Il continue à payer le loyer au taux ancien s'il correspond à la valeur locative équitable ou bien le taux fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie.

**ART. 74** Le loyer est quérable. Il est payé à l'avance ou aux échéances convenues. Il est mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel.

Il est déterminé notamment d'après :

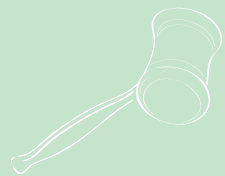
- la surface totale réelle affectée à la réception du public ou à l'exploitation compte tenu, d'une part, de la vétusté et de l'équipement des locaux, d'autre part, de la nature et de la destination des locaux, de leurs accessoires et de leurs dépendances, enfin, le cas échéant, de la surface des ouvertures sur rue par rapport à la surface totale du local;
- la surface totale réelle des locaux annexes éventuellement affectés à l'habitation de l'exploitant, de ses ayants-droit ou de ses préposés;
- les éléments commerciaux ou industriels, tels que l'importance de la ville, du quartier, de la rue et de l'emplacement, la nature de l'exploitation et des commodités offertes pour l'entreprendre, les charges imposées au locataire.

Chacune des parties a le droit de demander la révision du loyer à la condition qu'il y ait eu modification matérielle des facteurs locaux de commercialité, et, ce, en conformité avec les textes réglementaires en vigueur.

**ART. 75** Toute sous-location doit être agréée par le bailleur. La sous-location à un prix supérieur à celui de la location principale est nulle et de nullité absolue, à moins qu'elle ne soit justifiée par des aménagements nouveaux.

**ART. 76** Le sous-locataire a la faculté de devenir le locataire principal des locaux qu'il occupe en partie ou en totalité depuis une année 'au moins, pour l'exercice de son commerce, de son industrie ou de son artisanat.

**ART. 77** Le locataire, ou le sous-locataire, peut adjoindre à l'activité prévue par le bail des activités connexes ou complémentaires, à charge pour lui de porter son intention à la



**BAUX A USAGE  
COMMERCIAL,  
INDUSTRIEL,  
ARTISANAL OU  
PROFESSIONNEL**



connaissance de propriétaire qui dispose d'un délai de deux mois pour contester le caractère connexe ou complémentaire des activités. En cas de désaccord la partie la plus diligente a possibilité de saisir le tribunal habilité à statuer en matière commerciale.

**ART. 78** Il n'y a pas résiliation de plein droit de bail en cas de faillite ou de liquidation judiciaire du preneur, ni de changement de propriétaire des immeubles portés au contrat.

**ART. 79** Le décès de l'une des parties contractantes n'entraîne pas la résiliation du bail.

**ART. 80** L'inexécution d'une clause du contrat après une mise en demeure non suivie d'effet entraîne une condamnation pécuniaire ou la dénonciation du bail, selon l'importance de la clause et le degré de responsabilité de l'auteur de la faute.

**ART. 81** Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public. Les clauses, stipulations, arrangements, quelle qu'en soit la forme, qui viseraient à leur faire échec, sont nuls et de nul effet.

### Sous-section III — Obligations réciproques des parties

**ART. 82** Les parties sont tenues de faire constater contradictoirement l'état des lieux.

**ART. 83** Le bailleur est responsable du trouble de jouissance survenu de son fait ou du fait de ses ayants-droit, préposés ou des tiers détenteurs de droit sur les lieux loués.

Il est garant du preneur pour tous les vices ou défauts des locaux et immeubles qui empêchent l'usage quand il ne les aurait pas connus lors du bail.

Il n'est pas garant du locataire du trouble que des tiers apportent par voie de fait à sa jouissance lorsqu'il n'y a pas prétention sur la chose louée.

**ART. 84** Les réparations sont à la charge du bailleur à moins de stipulations contraires.

Le preneur doit souffrir les incommodités qu'elles lui causent, le loyer est diminué en proportion du temps et de la partie des lieux dont il aura été privé.

**ART. 85** Lorsque le bailleur ne fait pas les réparations qui lui incombent en vertu de l'article 99, le preneur, après sommation, et sur autorisation du juge de référés, les fait exécuter.

Le remboursement des frais s'opère par prélèvement sur les loyers.

En cas de clause mettant les réparations à la charge du preneur, et de refus d'exécution de ce dernier, le bailleur, après sommation, peut les faire exécuter, sur autorisation du juge des référés, aux frais du preneur.

**ART. 86** Le bailleur ne peut, de son seul gré, apporter des changements à l'état des lieux, ni en restreindre l'usage.

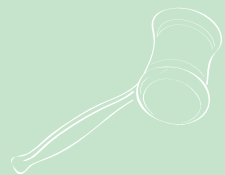
**ART. 87** La destruction en totalité ou en partie des locaux ou immeubles, par cas fortuit n'anéantit pas de plein droit le contrat.

Le preneur peut, suivant le cas, demander ou la résiliation du bail, ou la réduction du loyer.

**ART. 88** Le locataire est responsable des dégradations ou des pertes qui arrivent au cours du bail par son fait ou par le fait des personnes dont il répond, des bêtes ou des choses dont il a la garde, à moins qu'il n'apporte la preuve contraire.

Il encourt la résiliation du bail par un usage des lieux autre que celui convenu au contrat; il est responsable vis-à-vis du bailleur de tout dommage résultant de cet usage.

**ART. 89** La responsabilité du preneur prend fin, non au jour de la résiliation du bail, mais au jour où il cesse d'avoir la possession des lieux.



**BAUX A USAGE  
COMMERCIAL,  
INDUSTRIEL,  
ARTISANAL OU  
PROFESSIONNEL**



**ART. 90** Le locataire peut céder son droit de bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, de son entreprise ou de son artisanat, dès qu'il a respecté les clauses du contrat.

Les droits du cessionnaire ou sous-locataire ne sauraient en aucun cas excéder ceux précédemment dévolus par contrat au cédant ou locataire à titre principal.

## SECTION II

### Renouvellement du bail

#### Sous-section I — Conditions et formes du renouvellement

**ART. 91** Les preneurs, les cessionnaires ou ayants-droit qui justifient de l'exploitation suffisante et permanente des lieux, personnellement ou par l'intermédiaire de leurs préposés, ont droit au renouvellement du bail.

**ART. 92** La demande en renouvellement est faite au moins dans les trois mois qui précèdent l'expiration du bail.

Elle est signifiée par acte extra-judiciaire au bailleur, et s'il n'y a pas notification contraire de celui-ci, à la personne du gérant.

En cas de propriétaires indivis, la signification à l'un d'eux vaut à l'égard de tous.

A défaut de demande expresse ou renonciation, le contrat se renouvelle par tacite reconduction.

**ART. 93** Le bailleur doit, dans les deux mois de la signification, faire connaître ses intentions par acte extra-judiciaire. Son silence, passé ce délai, vaut accord en renouvellement du bail.

**ART. 94** La durée du nouveau bail ne peut être inférieure à une année, ni excéder trois années.

Lorsque le bailleur, après avoir notifié au preneur son refus du renouvellement, décide par la suite de renouveler le bail, le contrat courra à partir de la date à laquelle l'ancien bail a pris fin.

#### Sous-section II — Conditions et formes du refus de renouvellement

**ART. 95** Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail.

Il est tenu de notifier son refus que le preneur peut attaquer en justice.

**ART. 96** Le refus de renouvellement du bail ne donne pas lieu à indemnité si, durant le bail ou sa prolongation et sans motif légitime, le fonds ou l'entreprise n'a pas été exploité :

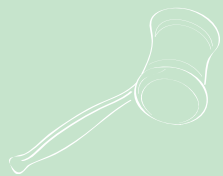
- plus de la moitié du temps durant lequel le locataire ou son ayant-droit a disposé du local;
- au cours des six mois qui ont précédé la demande en renouvellement.

**ART. 97** Le propriétaire peut, sans être astreint au paiement de l'indemnité d'éviction, refuser le renouvellement du bail, quand il s'agit de reprendre un immeuble vétuste dans le but de le démolir pour le reconstruire.

Il est alors obligé :

- de donner au locataire, par acte extra-judiciaire, un préavis d'une année;
- de commencer les travaux dans les six mois qui suivent le départ du dernier locataire.

Le locataire pourra rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition. Il aura droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, à charge de notifier par acte extra-judiciaire au propriétaire sa volonté d'user de ce droit, en quittant les lieux ou au plus tard dans le mois qui suit son départ. Il fera connaître son nouveau domicile dans l'acte de signification.



**BAUX A USAGE  
COMMERCIAL,  
INDUSTRIEL,  
ARTISANAL OU  
PROFESSIONNEL**



Le propriétaire doit aviser le locataire ou son ayant-droit qu'il est prêt à lui consentir un nouveau bail.

Le cas échéant, le locataire ou son ayant-droit dispose d'un délai de deux mois pour être recevable dans sa demande en paiement d'indemnité.

### Sous-section III — Conditions de la reprise des lieux

**ART. 98** Le propriétaire qui veut exercer le droit de reprise devra donner préavis par acte extra-judiciaire au preneur dans le délai de deux mois à compter de la demande en renouvellement. Ce délai est de rigueur.

**ART. 99** Le propriétaire peut reprendre les locaux loués soit pour les occuper lui-même, soit pour les faire occuper par son conjoint, ses ascendants ou descendants, ainsi que leurs conjoints, à condition que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui, que ces besoins permettent une utilisation normale des locaux et que ceux-ci soient adaptés à un usage d'habitation.

Le bénéficiaire de la reprise devra occuper personnellement les lieux dans un délai de trois mois à partir du départ du locataire évincé et pendant une durée minimum de trois ans.

**ART. 100** Une société civile ou commerciale ne peut exercer le droit de reprise que pour des locaux qu'elle destine à son propre usage.

Elle est tenue à verser au locataire ou à son ayant-droit une indemnité au moins égale à cinq fois le loyer annuel.

L'occupation des lieux doit être rigoureusement effective et personnelle.

**ART. 101** Le bail, dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à en demander la

résiliation, cesse par l'effet d'une notification faite trois mois à l'avance et pour un terme d'usage. Cette notification devra mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

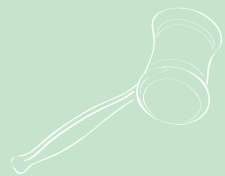
Le preneur n'a droit à aucun dédommagement.

**ART. 102** Le bailleur à la fois propriétaire des locaux ou immeubles et du fonds de commerce, lorsque le bail porte sur les deux, qui refuse le renouvellement du bail, pourra continuer l'exploitation commerciale, industrielle ou artisanale, à charge de verser au locataire une indemnité correspondant à la plus-value apportée, soit au fonds, soit à la valeur locative de l'immeuble, tant par la gestion du locataire que par les améliorations matérielles effectuées par ce dernier.

Toutefois, le bailleur qui a vendu et reçu le prix intégral du fonds dont il s'agit, ne peut exercer le droit de reprise qu'à charge de payer l'indemnité d'éviction au preneur.

**ART. 103** Le renouvellement des baux concernant des immeubles appartenant à l'État, aux communes et établissements publics ne pourra être refusé sans que la collectivité intéressée soit astreinte au paiement de l'indemnité d'éviction, même si son refus est justifié par une raison d'utilité publique.

**ART. 104** La preuve contre le propriétaire que la reprise des lieux n'a été effectuée que pour faire fraude aux droits du locataire, notamment par des opérations de location et de vente, que ces opérations aient un caractère civil ou commercial, comme l'affectation à un usage commercial, industriel ou artisanal des lieux repris pour loger la famille, l'occupation non effective et personnelle ou insuffisante des lieux, entraîne la nullité de la reprise et la condamnation du propriétaire à la réparation du préjudice subi par le preneur, sans que les dommages-intérêts puissent être inférieurs au quintuple du loyer annuel.



**BAUX A USAGE  
COMMERCIAL,  
INDUSTRIEL,  
ARTISANAL OU  
PROFESSIONNEL**



**ART. 105** L'indemnité d'éviction est égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Le juge devra, pour la fixer, prendre en considération tous les éléments de perte que le locataire aura à subir et le gain dont il sera privé du fait de l'éviction. Savoir notamment: la valeur du fonds de commerce déterminée suivant les usages de la profession, les frais normaux de déménagement et de réinstallation, les frais et droits éventuels de mutation à payer pour un fonds de même valeur.

**ART. 106** Le locataire qui ne se trouve pas dans les cas d'exclusion du droit à l'indemnité ne peut être contraint à vider les lieux sans avoir été dédommagé.

**ART. 107** Le bailleur a un délai de trois mois pour payer l'indemnité et poursuivre l'expulsion du preneur sous réserve du délai de déguerpissement de 60 jours à compter du paiement.

**ART. 108** Le non paiement des indemnités et autres réparations civiles prévues par le présent chapitre dans le délai de trois mois à compter de la date de la décision ou de signification à la personne ou au domicile du bailleur, entraîne de plein droit le renouvellement du bail aux clauses et conditions antérieures, sans toutefois que la durée du nouveau bail puisse dépasser trois années, ni le prix du loyer être supérieur au taux homologué.

Le locataire fera constater la carence du bailleur par le juge compétent. La décision judiciaire qui interviendra vaudra bail. Toutes les conditions y seront précisées.

## SECTION III

### Procédure

#### Sous-section I — Compétence, recevabilité

**ART. 109** Les contestations sont portées devant la juridiction du lieu où est situé l'objet du litige. Le tribunal habilité à statuer

commerciallement est saisi par la partie la plus diligente, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par déclaration faite au greffe.

La tentative de conciliation est obligatoire.

Les actions se prescrivent par une durée de deux années.

#### Sous-section II — Instruction, jugement

**ART. 110** Les parties sont convoquées par lettre recommandée du greffier, avec avis de réception huit jours au moins avant l'audience.

Elles comparaissent en personne, assistées ou non par un avocat.

Elles peuvent se faire représenter.

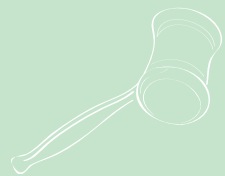
**ART. 111** En cas de non-comparution ou de non représentation de l'une des parties :

- le juge doit ordonner l'assignation de la partie qui n'a pas comparu avant de prononcer défaut;
- si l'ordonnance de défaut concerne le preneur, celui-ci est déclaré déchu du droit au renouvellement du bail;
- si l'ordonnance de défaut concerne le bailleur, celui-ci est présumé consentir au principe du renouvellement du bail.

**ART. 112** Le procès-verbal de tentative de conciliation constate :

- soit l'accord des parties;
- soit l'accord de principe donné par le bailleur au renouvellement du bail et les éléments sur lesquels persiste le désaccord;
- soit le refus de renouvellement opposé par le bailleur.

**ART. 113** L'accord des parties pendant la tentative de conciliation constitue bail entre elles.



**BAUX A USAGE  
COMMERCIAL,  
INDUSTRIEL,  
ARTISANAL OU  
PROFESSIONNEL**



**ART. 114** Le juge désigne, au besoin, un expert lorsque le différend porte sur le prix et les conditions accessoires, ou sur l'ensemble de ces éléments.

L'expert reçoit avis de sa commission par les soins du greffier. Il doit :

1. prendre connaissance du procès-verbal dressé lors de la tentative de conciliation;
2. convoquer les parties, consigner leurs dires, se faire communiquer toutes les pièces utiles à l'appréciation du différend et visiter les lieux;
3. établir son avis en tenant compte de toutes les considérations de fait, notamment de la situation économique et des usages de la place.

L'expert peut consulter toute personne dont l'opinion est de nature à favoriser le bon fonctionnement de sa mission.

Son rapport est déposé au greffe dans les deux mois de la réception de l'avis de désignation, à peine de révocation.

**ART. 115** Les frais et honoraires de l'expert sont avancés par le bailleur. Ils sont fixés par le juge si leur montant donne lieu à contestation. Ils font masse avec les autres frais, pour être supportés ainsi qu'il en est décidé par le juge.

**ART. 116** Les parties à nouveau convoquées, ou assignées en cas de non-comparution, sont invitées à fournir leurs observations sur le rapport d'expertise.

Le juge statue par ordonnance qui vaut bail.

L'ordonnance rendue par défaut est signifiée par les soins de la partie la plus diligente.

**ART. 117** Lorsque le juge rejette le refus de renouveler du bailleur, il prononce, soit le renouvellement du bail soit la condamnation du bailleur à l'indemnité d'éviction.

**ART. 118** Le juge peut ordonner d'office ou sur conclusion expresse de l'une ou l'autre des parties l'exécution provisoire de la

décision s'il y a mauvaise foi évidente, violation délibérée et flagrante de la loi ou des clauses du contrat.

**ART. 119** L'ordonnance doit être motivée. Elle est susceptible d'appel, d'opposition ou de pourvoi.

**ART. 120** Le délai d'appel est de quinze jours à compter du prononcé de l'ordonnance contradictoire et du jour où l'opposition ne sera plus recevable, si l'ordonnance a été rendue par défaut.

L'appel de la décision susceptible d'opposition n'est pas recevable pendant le délai d'opposition.

**ART. 121** La partie contre laquelle défaut aura été prononcé a le droit de faire opposition dans le délai de huit jours à compter de la signification à personne ou à domicile.

L'opposition se fait soit par lettre recommandée, soit par déclaration reçue au greffe, soit dans l'acte de signification.

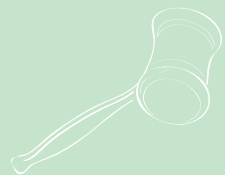
L'opposition aux ordonnances de défaut devra contenir les moyens de l'opposant. Elle sera signifiée à la partie adverse à personne ou à domicile.

**ART. 122** Toute décision en dernier ressort peut être déférée en cassation.

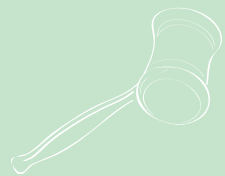
Pourvoi est introduit par déclaration faite par les parties, leurs avocats ou tous autres représentants régulièrement mandatés, au greffe de la juridiction qui a rendu la décision attaquée :

1. dans les trois jours du prononcé de la décision contradictoire;
2. dans le même délai à compter du jour où l'opposition n'est plus recevable en ce qui concerne la décision rendue par défaut.

**ART. 123** Pendant la durée de l'instance, le locataire est tenu de continuer à verser les loyers échus au prix ancien ou le cas échéant, au prix qui pourra en tout état de cause, être fixé à



titre prévisionnel par la juridiction saisie. Dans le délai d'un mois qui suivra la signification de la décision définitive, les parties dresseront un nouveau bail dans les conditions fixées judiciairement, si mieux n'arrive le locataire renonce au renouvellement ou le bailleur refuse celui-ci, à charge par celle des parties qui aura manifesté son désaccord de supporter tous les frais. Faute par le bailleur d'avoir envoyé dans ce délai à la signature du preneur le projet de bail conforme à la décision susvisée ou faute d'accord dans le mois de cet envoi, l'ordonnance ou l'arrêt fixant le prix ou les conditions du nouveau bail.



**BAUX A USAGE  
COMMERCIAL,  
INDUSTRIEL,  
ARTISANAL OU  
PROFESSIONNEL**

