

## Chapitre 3 : LE CONTRAT DE LOCATION ET LE CREDIT BAIL

### I- Le contrat de location ou contrat de louage ou le bail

Le bail civil est différent du bail à usage professionnel.

#### A. Définition

##### 1) *Le bail civil ou contrat de louage*

La location ou louage de choses est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à faire jouir le locataire d'une chose moyennant un loyer pendant un certain temps.

##### 2) *Le bail à usage professionnel*

Le bail à usage professionnel est une convention par laquelle le bailleur d'un immeuble permet au preneur ou locataire d'y exploiter une activité commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelle moyennant un loyer.

#### B. Conditions de formation

##### 1) *Les conditions de fonds*

Par sa formation, le bail civil doit satisfaire aux conditions de validité de tout contrat. Mais en ce qui concerne l'objet de la location, toute chose dès qu'elle est dans le commerce peut faire l'objet de location. Il peut s'agir de toutes sortes de biens meubles ou immeubles.

Ce sont les mêmes conditions générales pour le bail à usage professionnel sauf que le locataire doit être un commerçant, un artisan, un industriel ou une personne exerçant une activité professionnelle. En outre l'objet du bail est un immeuble qui peut être des terrains nus ou des édifices construits. Et le locataire a droit au renouvellement de son bail à usage professionnel.

##### 2) *Les conditions de forme*

Le bail civil et le bail à usage professionnel peuvent être faits par écrit ou verbalement.

Ils peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée.

## **C. Les effets**

### 1 Les obligations du bailleur

Le bailleur est obligé :

- de délivrer au preneur la chose louée
- d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée
- d'assurer au preneur une jouissance paisible de la chose louée
- de faire les grosses réparations
- 

### 2 les obligations du locataire

Le locataire ou preneur doit :

- user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail
- payer les loyers aux date et lieu convenus
- répondre des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance et qui arrivent par le fait des personnes de la maison ou de ses sous locataires : donc faire les réparations locatives.

## **D. Le renouvellement du bail à usage professionnel**

### *1) Définition*

Le droit au renouvellement du bail est le droit qui appartient au locataire de demander le renouvellement de son bail commercial arrivé à expiration, ou à défaut de renouvellement de recevoir du propriétaire une indemnité d'éviction.

### *2) Condition de renouvellement du bail à usage professionnel*

Le droit au renouvellement du bail est d'ordre public car aucune clause du contrat ne peut l'exclure. Seul le locataire d'un bail à usage professionnel a droit au renouvellement de son bail.

Pour bénéficier du droit au renouvellement, le preneur doit justifier qu'il a exploité, pendant deux ans au moins, l'activité prévue au contrat.

En cas de renouvellement le bail est conclu pour une durée minimale de trois (03) ans c'est dire que les parties peuvent décider d'une durée supérieure à 3 ans et non moins de 3 ans.

### *3) La procédure de renouvellement du bail à usage professionnel*

*La procédure diffère selon le type de bail*

- a) La procédure de renouvellement du bail à durée déterminée

Lorsque le bail est à durée déterminée, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande par écrit au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail. Si ce délai n'est pas respecté le locataire est déchu du droit ou renouvellement du bail.

Quant au bailleur, il doit faire connaître sa réponse au plus tard un mois avant l'expiration du bail. Si ne le fait pas il est supposé avoir accepté le renouvellement

b) La procédure de renouvellement du bail à durée indéterminée

Lorsque le bail est à durée indéterminée, la partie qui veut mettre fin au bail doit donner congé par écrit à l'autre partie au moins six mois à l'avance. Le locataire peut s'opposer au congé que lui donne le bailleur avant la fin des six mois. S'il ne le fait pas dans le délai de six mois, le bail prend fin à la fin du congé.

4) *Le refus du renouvellement du bail à usage professionnel*

a) Le refus du renouvellement sans paiement d'indemnités d'éviction

Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail, sans avoir à régler d'indemnités dans les cas suivants :

- S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur tel que le non paiement ou le paiement irrégulier du loyer ou la cessation de l'exploitation de l'activité. Mais il faut que le bailleur mette le preneur en demeure de cesser ces faits et que ces faits se soient poursuivis plus de deux mois après cette mise en demeure.
- S'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués et de le reconstruire.
- S'il reprend les locaux loués pour son habitation personnelle ou pour celle de ses proches.
- 

b) Le refus du renouvellement avec paiement d'indemnités d'éviction

Le bailleur peut refuser de renouveler le bail commercial du locataire sans justes motifs c'est-à-dire sans raisons valables. Dans ce cas, il doit payer une indemnité d'éviction au locataire qui est égale à la valeur marchande du fond.

## **II- Le crédit bail ou leasing**

### **A. Définition**

Le crédit bail est le contrat par lequel, un crédit bailleur donne un bien en location à un crédit locataire pour une période déterminée avec une option d'achat offerte au crédit locataire à la fin du contrat.

### ***B. La formation du leasing***

Les conditions de formation étudiées au niveau des contrats sont valables ici.

### ***C. Les effets du crédit bail ou leasing***

#### *1) Les obligations du crédit bailleur*

Le crédit bailleur doit :

- délivrer le bien loué en état de servir au crédit locataire
- payer le fournisseur
- publier le contrat de crédit bail au registre du commerce et du crédit mobilier
- garantir les vices cachés, le fait personnel et le fait des tiers

#### *2) Les obligations du crédit locataire*

Le crédit locataire doit :

- payer les loyers aux lieu et date convenus
- utiliser le bien loué en bon père de famille
- faire les réparations locatives
- assurer le matériel
- restituer le bien s'il ne lève pas l'option d'achat

### ***D. la fin du contrat du crédit bail***

À l'échéance du terme convenu, le crédit locataire a le choix entre trois options :

- il peut renouveler le crédit bail pour une durée déterminée
- il peut remettre le bien en bon état à la société de crédit bail
- il peut acquérir le bien en levant l'option d'achat par le paiement d'un prix résiduel