



## JE QUITTE MON LOCAL PROFESSIONNEL : QUELLES SONT LES RÈGLES LIÉES À LA FIN DU BAIL ?

**Jurizen vous apporte les réponses aux questions qui se posent quand vous quittez votre local professionnel.**

### LES TERMES DE L'ÉTAT DES LIEUX NE ME CONVIENNENT PAS, QUE FAIRE ?

La signature vous engage quant aux constatations réalisées dans cet état des lieux. Si vous n'êtes pas d'accord avec les termes de l'état des lieux, ne le signez pas ! Dans ce cas, il peut être utile de contacter un huissier de justice afin de faire réaliser l'état des lieux. Les frais d'huissier seront alors partagés entre le locataire et le bailleur.

### EN L'ABSENCE D'ÉTAT DES LIEUX, QUEL RECOURS ?

L'article 1731 du code civil indique : « *S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.* » Toutefois, cette présomption ne peut pas être invoquée par la partie qui a refusé de faire l'état des lieux.

Dès lors, si le refus ou la carence émane du bailleur, il lui appartiendra d'apporter la preuve que les dégradations constatées en fin de bail sont dues à un manquement du locataire. Sans état des lieux, une telle preuve est difficile à apporter.

Si le refus émane du locataire, il est alors présumé avoir reçu le logement en bon état et doit le rendre tel quel, sauf preuve contraire. Par précaution, nous vous recommandons d'insister par écrit pour qu'un état des lieux soit réalisé.

### LES ÉTATS DES LIEUX SONT IDENTIQUES, AUCUNE DÉGRADATION N'EST CONSTATÉE... POURTANT MON BAILLEUR NE ME RESTITUE PAS MON DÉPÔT DE GARANTIE !

Selon la législation en vigueur, il n'existe pas d'encadrement spécifique du dépôt de garantie pour un bail professionnel. Il convient alors de se référer à votre contrat de bail professionnel. Si plusieurs semaines se sont écoulées depuis votre départ, nous vous invitons à adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à votre bailleur afin de solliciter le remboursement du dépôt de garantie.

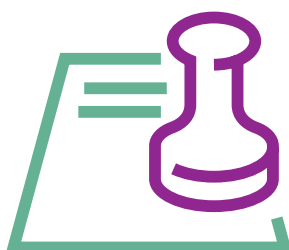
### À QUELLE DATE MON BAILLEUR EST-IL TENU DE RESTITUER MON DÉPÔT DE GARANTIE ?

Le contrat de bail peut prévoir le versement par le locataire d'un dépôt de garantie, librement fixé par les parties, visant à garantir au bailleur la bonne exécution du contrat de bail. Il ne s'agit pas d'une obligation légale. Si vous êtes libre de convenir du montant, l'usage est de le ramener à deux mois de loyers.

Cette somme est en principe intégralement remboursée au locataire quand il quitte les lieux, sauf si des réparations locatives incombant au locataire n'ont pas été réalisées. Contrairement au bail commercial, ce dépôt de garantie ne produit pas automatiquement des intérêts au profit du locataire si son montant excède deux termes de loyer.

### QUELLES SOMMES PEUVENT ÊTRE RETENUES SUR MON DÉPÔT DE GARANTIE ?

Votre bailleur peut retenir les montants permettant de procéder aux réparations locatives qui incombent normalement au locataire. Votre bailleur devra alors justifier, par des devis ou factures, l'évaluation de ces montants. Par ailleurs, votre bailleur peut retenir les sommes auxquelles le locataire serait tenu à la régularisation définitive des comptes (charges, taxes...). Il est important de se référer à votre contrat de bail professionnel afin de déterminer les sommes qu'il resterait à régler au titre de l'exercice en cours. Lors de la régularisation des charges, votre bailleur vous adressera alors le reliquat.



### QUE SIGNIFIE UN CAS DE "FORCE MAJEURE" ?

**La plupart des contrats sont d'engagement ferme et il n'est pas prévu de possibilité de se désister sauf cas de force majeure. Mais que cela signifie-t-il exactement ?**

Il s'agit d'un événement échappant à son contrôle, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat, et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées. Cet événement doit clairement empêcher l'exécution de son obligation contractuelle.

Si l'empêchement est seulement temporaire, l'exécution est suspendue et pourra reprendre lors de la disparition de l'événement. Attention, la jurisprudence prévoit qu'une obligation de paiement ne peut en principe pas être suspendue pour cause de force majeure.



### LE DÉLAI SUPPLÉMENTAIRE DE REMBOURSEMENT DU PRÊT GARANTI PAR L'ÉTAT (PGE)

Vous avez peut-être bénéficié d'un PGE afin de faire face à la crise économique et sanitaire liée au covid-19. Depuis janvier 2021, il a été accordé, pour toute entreprise qui le souhaite, d'obtenir un différé d'un an supplémentaire pour commencer à rembourser le prêt. Aussi, si vous avez souscrit ce prêt en mai 2020, vous pourrez solliciter un report permettant de commencer les remboursements en mai 2022. D'un point de vue général, vous pouvez retrouver l'ensemble des mesures en soutien aux entreprises prises par le gouvernement sur le site [www.economie.gouv.fr](http://www.economie.gouv.fr).