

Le statut du bail commercial en Italie

Bail commercial : le statut

Le statut des baux commerciaux résulte de la Loi n° 392 du 27 juillet 1978 et des dispositions générales des articles 1571-1606 du Code Civil en matière de contrat de bail. On parle de statut car plusieurs dispositions sont d'ordre public et ne peuvent pas être contredites par les conventions des parties. A niveau processuel certaines dispositions spécifiques du Code de Procédure Civile trouvent aussi application.

Le caractère impératif du statut ne concerne que quelques règles, délimitées par certains articles de la Loi 392/1978. En dehors d'elles, la liberté contractuelle permet de rédiger des clauses qui avantagent l'une ou l'autre des parties. Il convient donc d'y porter une grande attention.

La durée du bail

Le bail commercial concernant une activité industrielle, commerciale et artisanale ou certaines activités touristiques doit être conclu pour une durée stable minimale de six ans, renouvelable automatiquement de six ans en six ans. En cas de bail ayant pour objet un immeuble destiné à une activité d'hôtellerie ou théâtrale, la durée minimale est de neuf ans, renouvelable automatiquement de neuf ans en neuf ans.

Le locataire et le propriétaire peuvent prévoir une durée supérieure, mais il leur est interdit de stipuler une durée inférieure à six ans (neuf pour les hôtels). Toutefois, une exception est admise lorsque l'activité qui doit être exercée dans l'immeuble est de nature transitoire. La jurisprudence est très stricte dans l'interprétation de cette exception. Il faut qu'il y ait des causes objectives qui justifient la nature transitoire de la location. Les intentions des parties ou leurs conditions subjectives ne sont pas suffisantes pour pouvoir déroger le régime légal. Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, la durée du contrat est prolongée automatiquement à six ans (neuf pour les hôtels).

Attention : à la première échéance le bailleur peut refuser le renouveler du contrat seulement dans certains cas. En particulier si :

- lui-même ou son épouse/époux ou ses parents ou enfants doivent utiliser l'immeuble pour sa propre habitation ;
- les susdites personnes doivent utiliser l'immeuble pour exercer une activité commerciale, industrielle, artisanale, ou dans le cas des administrations publiques pour exercer des activités concernant leurs fonctions institutionnelles ;
- l'immeuble doit être démoli et reconstruit ou réhabilité, ou adapter aux normes en matière de commerce et vente au public.

La portée du bail

Le statut du bail commercial ne s'applique pas seulement à la location d'un un local, c'est-à-dire un lieu clos et couvert, mais aussi à un emplacement publicitaire sur un mur ou un toit, ou à un terrain sans construction, à condition qu'il y ait une destination exclusivement commerciale, industrielle, artisanale ou touristique.

canalisations) et garantir les vices cachés de la chose louée. Ces obligations ne sont pas impératives et les parties décident librement quelles obligations incombent à l'une ou à l'autre des parties. Le contrat peut prévoir que le locataire prendra les lieux en l'état, ce qui permet au propriétaire de délivrer un local où des travaux sont nécessaires. Il est possible d'insérer une clause mettant les grosses réparations à la charge du locataire. Il est fréquent que le bail exclu le droit du locataire à être indemnisé par le bailleur pour les améliorations apporté à l'immeuble, alors qu'en principe, l'Art. 1570 du Code Civil accorde au locateur ce droit, à condition que les améliorations soient autorisées expressément par le propriétaire.

Les obligations du locataire

La première obligation du locataire consiste à payer le loyer et les charges. Il est important d'indiquer dans le bail quelles charges et réparations lui incomberont. Le locataire doit respecter la destination des lieux. A défaut d'autorisation du bailleur, le locataire encourt la résiliation judiciaire de son bail.

Il est aussi possible de prévoir une clause résolutoire expresse dans le contrat, par rapport à certaines violation spécifiques du contrat de façon que la résiliation se produise automatiquement une fois que le bailleur déclare de se valoir de cette clause.

C'est conseillé de prévoir par une clause expresse la résiliation du contrat, par exemple, dans le cas de non paiement d'un ou deux mensualité. Dans le cas d'un bail d'habitation, la loi même prévoit que le non paiement de deux mensualités soit cause de résiliation du contrat (Art. 5 Loi 392/1978). Dans le cas d'un bail commercial cette disposition ne s'applique pas. Ça veut dire, d'une part qu'on peut établir que le non paiement ou le retard dans le paiement d'une seule mensualité soit cause de résiliation, et d'autre part que si les parties ne règlent pas cette matière par une clause expresse, les principes généraux vont s'appliquer et le bailleur devra démontrer dans le cas concret, aux termes de l'art 1455 Code Civil, la gravité de l'inaccomplissement pour pouvoir résilier le contrat.

Le locataire doit utiliser les lieux « en bon père de famille ». Il doit les entretenir pour pouvoir les rendre dans l'état où ils étaient à son arrivée. Il n'est pas tenu de réparer les dégradations dues à la vétusté ou à la force majeure. En dehors de ce cas, le locataire est responsable de la perte ou dégradation de l'immeuble, même si causée par incendie, sauf qu'il prouve qu'ils ne lui sont pas imputables.

Cession du bail ou sous-location

La sous-location comme la cession d'un bail commercial est admise à condition qu'elle soit contextuelle à la cession ou location de l'entreprise (Art. 35 Loi 392/1978).

Bon à savoir : la sous-location ou la cession, dans le cas ci-dessus mentionné est admise même sans l'accord du bailleur et, selon la jurisprudence, même en présence d'une clause contractuelle qui les interdit.

Le locataire doit toutefois communiquer la cession ou sous-location au bailleur par lettre recommandé avec accusé de réception et le bailleur peut s'y opposer par motifs graves dans le délai de 30 jours de la réception. Dans le cas de cession, le bailleur, s'il n'a pas libéré le cédant, il peut agir en justice contre le même, lorsque le cessionnaire n'accompli pas ses obligations.

Droit de prélation en cas de cession de l'immeuble et de nouvelle location

au nouvel utilisateur. En cas de sous-location c'est le locataire qui a droit à l'indemnité du bailleur, et le sous-locataire a droit d'obtenir une indemnité du locataire.

Contentieux

Une procédure spécifique est prévue pour obtenir une ordonnance d'expulsion du locataire et un décret d'intimation de paiement des mensualités dues en cas d'échéance du contrat ou de retard dans le paiement des loyers. En cas d'opposition une nouvelle phase processuelle va commencer. Cette procédure est sujette aux règles du procès de travail, donc avec une procédure plus concentré et simplifié par rapport à la procédure ordinaire. Il faut préciser qu'une récente réforme, qui s'appliquera aux procès commencés après le 4 mars 2011, impose de promouvoir une conciliation avant d'entamer la procédure spéciale selon le procès du travail.

Trévis, le 26 Mai 2010

Avv. Pierantonio Paulon, LL.M.

Via Marzelline 5

31038 Paese (TV)

Tel. +39 0422 484408

Fax +39 0422 484408

Web: www.paulon.eu

Mail: info@paulon.eu



Mitglied der
Deutsch-Italienischen Juristenvereinigung
Vereinigung für den Gedankenaustausch
zwischen deutschen und italienischen Juristen e.V.

