

## Résiliation de bail local incendié

### Contexte réglementaire

#### Le loyer est-il dû par l'entreprise locataire en cas d'incendie des locaux ?

La responsabilité du paiement du loyer après un incendie dépend en grande partie des termes spécifiques du contrat de bail ainsi que des dispositions légales applicables.

En général, si le local n'est plus utilisable suite à un incendie, **certains contrats de location incluent une clause de force majeure** qui exempte le locataire de son obligation de payer le loyer si les locaux sont devenus inutilisables en raison de circonstances hors de son contrôle. Il faudra donc se référer audit contrat pour voir si une telle clause était prévue.

**Toutefois, même sans cette clause, le code civil permet de libérer le locataire de son obligation de payer le loyer, suite à l'incendie, s'il peut prouver la force majeure ou le cas fortuit** (art.1733 Code civil NC). Pour rappel, la force majeure se caractérise par « un événement ayant un caractère imprévisible, irrésistible et extérieur ». A noter, que lorsque l'incendie est d'origine criminelle, l'incendie est un « cas fortuit » à condition que le locataire n'ait pas commis de négligence ayant facilité l'incendie (ex : le locataire qui ne ferme pas les volets et ne prend pas de mesure particulière pour protéger son local).

**De plus, l'art.1722 du code civil NC prévoit que si le bien loué est détruit en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit.** S'il n'est détruit qu'en partie, le locataire peut, selon les circonstances, demander soit une diminution du prix, soit la résiliation du bail. Cependant, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

#### Qu'advient-il du dépôt de garantie ?

Le dépôt de garantie a pour but de couvrir les dommages causés au local pendant la période de location, ou les défauts de paiement. Toutefois, si l'incendie est survenu sans faute du locataire, le propriétaire ne peut pas retenir le dépôt de garantie. Ce dernier doit être restitué en totalité au locataire sous 2 mois après la

résiliation du bail, sauf arriérés de loyer ou dommages préexistants non liés à l'incendie.

### **A noter également**

Les parties doivent vérifier ce qui est prévu par leur police d'assurance. Ainsi, le locataire doit vérifier si son assurance couvre les dommages aux biens loués et la perte d'usage des locaux, tandis que le propriétaire doit s'assurer que le bâtiment lui-même est assuré.

Si cela est possible, le locataire et le propriétaire peuvent choisir de renégocier les termes du bail suite à un incendie, notamment en ce qui concerne la durée de la réparation et la réduction potentielle du loyer durant cette période.

De manière générale, et sauf disposition contraire dans le bail, il incombe au propriétaire de réparer les dommages structurels causés par un incendie pour rendre le local à nouveau exploitable.

## **Ressortissants de la CMA**

### **Prouver la force majeure (FM) ?**

Le locataire doit :

- Collecter des preuves de l'événement (photos, vidéos, rapports de police ou des pompiers, témoignages,...) qui démontrent clairement que l'incendie est d'origine criminelle.
- Documenter l'étendue des dommages causés aux locaux et comment cela rend impossible leur utilisation pour son activité commerciale.
- Informer le propriétaire par écrit de la survenue du sinistre en arguant de la force majeure, et en joignant les preuves recueillies.

### **Acter la résiliation du bail ?**

Le locataire doit informer le propriétaire par lettre recommandée de son intention de résilier le bail en raison de l'impossibilité d'utiliser les locaux, liée à un cas de force majeure

Il peut tenter de discuter avec le propriétaire pour conclure une résiliation amiable du bail.

En cas de difficultés pour envoyer un courrier recommandé, notamment au vu de la période actuelle, il existe d'autres moyens (avec la même légalité) pour notifier la résiliation du bail au propriétaire :

- **Une notification électronique** : si les deux parties ont convenu dans le contrat de bail de l'utilisation de la communication électronique pour les notifications officielles, le locataire peut envoyer un mail avec accusé de réception. Cela implique que le mail soit configuré de manière à ce que l'expéditeur (le locataire) reçoive une confirmation lorsque le bailleur ouvre le message.
- **Un fax** : si les parties acceptent cette forme de communication pour les notifications importantes (cela doit être notifié dans le contrat de bail), un fax peut être utilisé pour notifier la résiliation. Auquel cas, le locataire doit d'assurer de conserver une confirmation de l'envoi du fax.
- **L'huissier de Justice** : c'est une des méthodes les plus sûres pour notifier la résiliation en garantissant la date et l'heure de la notification. L'huissier peut délivrer un acte qui sera une preuve indiscutable de la notification, avec une date certaine et officielle ;

Quelle que soit la méthode choisie, il est essentiel de conserver une preuve de la notification pour se prémunir contre toute contestation ultérieure sur la date ou la réalité de la notification.

De plus, il convient de toujours vérifier au préalable si le contrat de bail prévoit des méthodes acceptables de notification.

En recourant à ces méthodes alternatives, le locataire s'assure que la notification de la résiliation du bail est effectuée de manière légale et efficace, même dans des circonstances exceptionnelles.

### **Obtenir la restitution du dépôt de garantie ?**

Une fois la date de résiliation du bail validée, le remboursement du dépôt de garantie se fait automatiquement (dans un délai de 2 mois, et sous réserve d'éventuels impayés ou dommages préexistants non-liés à l'incendie).

Toutefois, le locataire peut formuler un rappel par écrit dans son courrier adressé au propriétaire, notifiant la résiliation du bail.

Après les constats d'usage (police si nécessaire, mais surtout l'assurance), les parties doivent convenir d'un RDV pour effectuer l'EDLS (état des lieux de sortie). Il est préférable que ce dernier soit effectué en présence des parties (ou de leurs représentants) pour éviter toute contestation ultérieure.

Si le bailleur ne restitue pas le dépôt de garantie dans les 2 mois suivant la résiliation, ou déduit injustement des sommes, le locataire peut envoyer une MED (mise en demeure) par lettre recommandée. Si cela ne résout pas le problème, un recours devant le tribunal compétent (Tribunal de Nouméa) peut être nécessaire.