

Lois

Loi N° 77-37 du 25 mai 1977, réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal (1).

Au nom du peuple,

Nous, Habib Bourguiba, Président de la République Tunisienne,

L'Assemblée Nationale ayant adopté,

Promulguons la loi dont la teneur suit :

TITRE PREMIER

DU CHAMP D'APPLICATION

Article Premier. — Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds de commerce est exploité pendant deux années consécutives au moins, que ce fonds appartienne à un commerçant, à un industriel ou à un artisan.

Art. 2. — Les dispositions de la présente loi s'appliquent également, sous la condition de durée de l'exploitation prévue à l'article précédent :

1°) Aux baux de locaux ou d'immeubles quand leur utilisation est indispensable à l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal.

En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires devront avoir été loués au vu et au su du ou de l'un des bailleurs des locaux accessoires en vue de l'utilisation jointe.

2°) Aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées postérieurement à la location, des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées et exploitées avec le consentement express ou tacite du propriétaire.

3°) Aux baux des locaux ou immeubles abritant des établissements d'enseignement privé.

4°) Aux baux consentis aux communes pour des immeubles ou des locaux affectés, soit au moment de la location, soit ultérieurement et avec le consentement express ou tacite du propriétaire, à des services exploités en régie pendant deux ans au moins.

5°) Sous réserve des dispositions des articles 16 et 17 de la présente loi, aux baux des immeubles ou locaux appartenant à l'Etat, aux communes, aux établissements publics ou d'utilité publique, aux baux des immeubles destinés par des collectivités à des travaux d'utilité publique dans le cas où ces immeubles et locaux satisfont aux dispositions précédentes.

Toutefois, les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables aux autorisations d'occupations temporaires accordées par l'administration et les collectivités publiques.

(1) Travaux préparatoires :
Discussion et adoption par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 17 mai 1977.

TITRE II

DU RENOUELEMENT DU BAIL

Art. 3. — Le droit au renouvellement ne peut être invoqué que par les locataires, leurs cessionnaires ou ayant droit qui justifient qu'ils exploitent un fonds de commerce personnellement ou par l'intermédiaire de leurs préposés depuis deux années consécutives.

Le preneur qui justifie d'un motif légitime ou qui a donné son fonds en gérance libre peut se prévaloir de la simple jouissance.

En cas de cession de fonds, le cessionnaire peut se prévaloir des droits acquis par le cédant pour compléter si besoin est la durée de l'exploitation personnelle prévue à l'alinéa précédent.

Cette durée a pour termes la date d'expiration du contrat de bail ou, le cas échéant, de sa reconduction telle qu'elle est prévue à l'article 4 de la présente loi, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suivra cette demande.

Art. 4. — Par dérogation aux articles 791 et 792 du code des obligations et des contrats, les baux soumis aux dispositions de la présente loi ne cessent que par l'effet d'un congé donné dans le délai prévu six mois à l'avance.

A défaut de congé, le bail dont la durée est déterminée se poursuit par tacite reconduction au delà du terme fixé par le contrat sans durée déterminée et le congé doit être donné dans le délai prévu à l'alinéa précédent.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la réalisation, ne cesse que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance. Cette notification devra mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à l'expiration de l'une des périodes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par exploit d'huissier notaire. Il doit à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et reproduire les termes de l'article 27.

Art. 5. — A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande, soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit le cas échéant, à tout moment au cours de sa reconduction.

La demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur par exploit d'huissier notaire.

Sauf stipulations ou notifications contraires de la part du bailleur la demande peut être valablement adressée au gérant, ou, s'il y a plusieurs propriétaires à l'un d'eux.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement le bailleur doit dans les mêmes formes faire connaître au demandeur le refus ou l'acceptation pure et simple du renouvellement, ou son acceptation sous de nouvelles conditions en précisant les motifs du refus ou les nouvelles conditions exigées. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai le bailleur est réputé avoir accepté le renouvellement du bail aux mêmes conditions et pour la même durée.

La notification prévue à l'alinéa précédent doit, à peine de nullité reproduire les termes de l'article 27.

Art. 6. — Le nouveau bail prendra effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant, de sa reconduction cette dernière étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le terme de trois mois qui suivra la signification de cette demande.

TITRE III

DU REFUS DE RENOUVELLEMENT

Art. 7. — Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail.

Toutefois, le bailleur devra, sauf exceptions prévues aux articles 8 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais normaux d'enregistrement à payer pour un fonds de même valeur.

Art. 8. — Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1°) S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant.

2°) S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolé comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative, ou, s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire aura droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit dans les conditions prévues par les articles 10 et 11 de la présente loi.

Art. 9. — Le propriétaire a également le droit de refuser le renouvellement du bail pour reconstruire l'immeuble, à charge de payer au locataire évincé, préalablement à son départ, une indemnité égale à quatre ans de loyer.

Le locataire a le droit de rester dans les lieux aux clauses et conditions du contrat expiré jusqu'au commencement effectif des travaux.

Art. 10. — Pour bénéficier du droit de priorité prévu soit à l'article 8, soit à l'article 9 de la présente loi, le locataire doit, en quittant les lieux, ou au plus tard dans les trois mois qui suivent, notifier sa volonté d'en user au propriétaire, par exploit d'huis-

sier notaire en lui faisant connaître son nouveau domicile, il doit dans les mêmes formes notifier, sous peine de déchéance, tout nouveau changement de domicile.

Le propriétaire qui a reçu une telle notification doit, avant de louer un nouveau local, aviser de la même manière le locataire qu'il est prêt à lui consentir un nouveau bail. A défaut d'accord entre les parties sur les conditions de ce bail, celles-ci sont déterminées conformément aux dispositions de l'article 28.

Le locataire a un délai de trois mois pour se prononcer ou saisir la juridiction compétente.

Ce délai doit, à peine de nullité, être indiqué dans la notification visée à l'alinéa précédent. Passé ce délai, le propriétaire pourra disposer du local.

Le propriétaire qui ne se conformerait pas aux dispositions des alinéas précédents sera passible, sur demande de son locataire, du paiement à ce dernier de dommages-intérêts.

Art. 11. — Lorsque l'immeuble reconstruit, dans les conditions prévues aux articles 8 et 9 de la présente loi, a une superficie supérieure à celle de l'ancien immeuble, le droit de priorité est limité à des locaux ayant une superficie équivalente à celle des locaux précédemment occupés ou susceptibles de satisfaire aux mêmes besoins commerciaux que ces derniers.

Lorsque l'immeuble reconstruit ne permet pas la réinstallation de tous les occupants, la préférence est accordée aux locataires titulaires des baux les plus anciens qui auront fait connaître leur intention d'occuper les lieux.

Art. 12. — Le propriétaire peut également différer pendant une durée maximum de trois ans, le renouvellement du bail, s'il se propose de surélever l'immeuble et si cette surélévation rend nécessaire l'éviction temporaire du locataire. Celui-ci a droit, dans ce cas, à une indemnité égale au préjudice subi sans pouvoir excéder trois ans de loyer.

Art. 13. — Le propriétaire peut refuser le renouvellement du bail s'il reprend les lieux pour les habiter lui-même ou les faire habiter par ses ascendants ou descendants 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 avec lui, que ses besoins correspondent à une utilisation normale du local et que ce local puisse être adapté, par simple travaux d'aménagement, à un usage d'habitation. La reprise partielle n'est admise qu'à la condition de ne pas porter atteinte à l'exploitation et à l'habitation du locataire.

Lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, le bailleur ne peut bénéficier de cette disposition que si son acte d'acquisition a date certaine plus de six ans avant l'exercice de ce droit.

La reprise dans les conditions ci-dessus indiquées ne pourra pas être exercée sur les locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé.

Le bailleur qui exerce le droit de reprise prévu au présent article est tenu de verser au locataire ou à son ayant droit une indemnité égale au loyer payé, pour les locaux objet de la reprise, pendant les cinq dernières années ou, si la durée de la location

a été moindre, à cinq fois le loyer de la dernière année.

Sauf motif légitime, le bénéficiaire de la reprise doit occuper personnellement les lieux dans un délai de six mois à dater du départ du locataire évincé et pendant une durée minimum de six ans. Pendant ce même délai de six ans, le local ne peut être affecté à un usage commercial industriel ou artisanal, pour quelque motif que ce soit. En cas d'infraction à ces dispositions, le locataire évincé aura droit à l'indemnité prévue à l'article 7 de la présente loi. En outre, toute personne qui aura enfreint ces dispositions sera punie d'une amende de 100 dinars à 1.000 Dinars.

Le bailleur qui refuse le renouvellement pour le motif ci-dessus doit donner congé au locataire dans les formes et conditions de l'article 4 de la présente loi au moins six mois à l'avance.

Art. 14 — Le droit au renouvellement n'est pas opposable au propriétaire qui a obtenu un permis de construire un local d'habitation sur tout ou partie d'un des terrains visés au paragraphe 2 de l'article 2 de la présente loi.

Ce droit de reprise ne peut en tout état de cause être exercé que sur les parties non bâties des terrains loués. Il donne lieu, s'il a pour effet d'entraîner obligatoirement la cessation de l'exploitation commerciale, industrielle ou artisanale, au paiement de l'indemnité prévue à l'article 9 de la présente loi.

Art. 15 — Le propriétaire ou le principal locataire qui, en même temps qu'il est bailleur des lieux, est le vendeur du fonds de commerce qui y est exploité, et qui a reçu le prix intégral, ne peut refuser le renouvellement qu'à charge de payer l'indemnité d'éviction prévue à l'article 7 de la présente loi, sauf s'il justifie d'un motif reconnu grave et légitime à l'encontre du preneur.

Art. 16 — Le renouvellement des baux des immeubles ou locaux appartenant à l'Etat, aux Communes, aux Etablissements publics ou d'utilité publique et des baux des immeubles ou locaux destinés par des collectivités à des travaux d'utilité publique, peut être refusé pour un motif tiré de l'intérêt public.

Dans ce cas, le locataire évincé, auquel devra être donné, par exploit d'huissier-notaire, un préavis de six mois, bénéficiera de l'indemnité d'éviction prévue à l'article 7 de la présente loi, le paiement de cette indemnité n'étant exigible que le jour de l'évacuation des lieux.

Art. 17 — En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, la collectivité publique qui poursuit l'expropriation peut se soustraire au paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article 7 de la présente loi, en offrant au commerçant, à l'artisan ou à l'industriel évincé, un immeuble équivalent situé à l'emplacement de l'ancien ou dans le voisinage.

Dans ce cas, le locataire perçoit une indemnité compensatrice de sa privation temporaire de jouissance, et, le cas échéant, de la moins-value de son fonds. Il est, en outre, remboursé de ses frais normaux de déménagement et d'emménagement.

Art. 18 — Au cas où il viendrait à être établi à la charge du bailleur qu'il n'a exercé les droits qui

lui sont conférés aux articles 8 et suivants de la présente loi, qu'en vue de faire échec frauduleusement aux droits du locataire, notamment par des opérations de locations et de revente, que ces opérations aient un caractère civil ou commercial, le locataire aura droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi.

Art. 19 — Aucun locataire pouvant prétendre à l'indemnité d'éviction ou à une des indemnités prévues aux articles 9 et 16 de la présente loi ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue, à moins que le propriétaire ne lui verse une indemnité provisionnelle à fixer par le Président du Tribunal de 1ère Instance, lequel sera saisi et statuera dans les conditions prévues à l'article 28 de la présente loi.

Cette indemnité sera imputée sur le montant de celle qui sera définitivement fixée, soit à l'amiable, soit en justice, si celle-ci est supérieure. Dans le cas contraire, le locataire sera tenu envers le propriétaire du remboursement de la différence.

Le locataire usant du droit prévu à l'alinéa premier a droit au maintien dans les lieux aux clauses et conditions du contrat de bail expiré jusqu'au paiement de l'indemnité provisionnelle.

TITRE IV

DES SOUS - LOCATIONS

Art. 20 — Sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite.

En cas de sous-location autorisée, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte.

Lorsque le loyer de la sous-location est supérieure au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminée conformément à l'article 28 de la présente loi.

Le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de sous-louer par exploit d'huissier-notaire. Dans les quinze jours de la signification, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte.

Si, malgré l'autorisation prévue à l'alinéa 1er, le bailleur refuse, ou s'il omet de répondre, il est passé outre.

Art. 21 — Le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du propriétaire. Le bailleur est appelé à concourir à l'acte, comme il est prévu à l'article 20 de la présente loi.

A l'expiration du bail principal, le propriétaire n'est tenu au renouvellement que s'il a, expressément ou tacitement autorisé ou agréé la sous-location et si, en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible matériellement ou dans la commune intention des parties.

TITRE V

DU LOYER

Art. 22. — Le montant du loyer des baux à renouveler ou à réviser doit correspondre à la valeur locative équitable.

Celle-ci pourra être déterminée notamment d'après :

1°) La surface totale réelle affectée à la réception du public ou à l'exploitation en tenant compte, d'une part, de la vétusté et de l'équipement des locaux mis par le propriétaire à la disposition de l'exploitant et, d'autre part, de la nature et de la destination de ces locaux, de leurs accessoires et de leurs dépendances. Il peut être tenu compte de la surface des ouvertures sur rue par rapport à la surface totale du local;

2°) La surface totale réelle des locaux annexes éventuellement affectés à l'habitation de l'exploitant ou de ses préposés;

3°) Les éléments commerciaux ou industriels en tenant compte, d'une part, de l'importance de la ville, du quartier, de la rue et de l'emplacement et, d'autre part, de la nature de l'exploitation et des commodités offertes pour l'entreprendre. Il sera également tenu compte des charges imposées au locataire.

Art. 23. — Le bail est résilié à défaut de paiement du loyer aux échéances convenues passé le délai de trois mois à partir de la date d'émission par voie d'huissier-notaire d'un avis de paiement resté sans effet.

L'avis doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Le délai sus-visé ne peut être prorogé et la résiliation est prononcée d'office.

Art. 24. — Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions de la présente loi renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles 25 et 26 de la présente loi.

La demande doit être formée par exploit d'huissier-notaire.

A défaut d'accord entre les parties dans les trois mois qui suivent la demande sera jugée dans les conditions prévues aux articles 28 et 29 de la présente loi.

Le nouveau prix est dû à la date du jour de la demande, à moins que les parties ne se soient mises d'accord avant ou pendant l'instance sur une date plus ancienne ou plus récente.

Art. 25. — La demande en révision ne pourra être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.

Cette demande ne sera en outre recevable que si les conditions économiques se sont modifiées au point d'entraîner une variation de plus du quart de la valeur locative des lieux loués fixée contractuellement ou par décision judiciaire.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable, sous réserve que la condition prévue au précédent alinéa se trouve remplie.

Toutefois, en cas de cession du fonds de commerce le propriétaire du local peut demander la révision du loyer.

Art. 26. — En outre et par dérogation à l'article 25 si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

Le juge devra accepter le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative équitable au jour de la demande.

Si l'un des éléments retenus pour le calcul de la clause d'échelle mobile vient à disparaître, la révision ne pourra être demandée et poursuivie que dans les conditions visées à l'article 25 de la présente loi.

TITRE VI

DE LA PROCEDURE

Art. 27. — Le locataire qui entend, soit contester les motifs de refus de renouvellement invoqués par le bailleur, soit demander le paiement de l'indemnité d'éviction, ou qui n'accepte pas les conditions proposées pour le nouveau bail, doit saisir la juridiction compétente dans les trois mois de la notification du congé ou de la réponse du propriétaire prévue à l'article 5 de la présente loi.

Passé ce délai, il se trouvera forclos et sera réputé, soit avoir renoncé au renouvellement ou à l'indemnité d'éviction, soit avoir accepté les conditions nouvelles exigées.

Art. 28. — Lorsque le bailleur consent au renouvellement et que le différend porte sur le prix, la durée, les conditions accessoires ou sur l'ensemble de ces éléments, les parties comparaissent quel que soit le montant du loyer devant le Président du Tribunal de 1ère instance de la situation de l'immeuble ou devant le juge qui le remplace, lequel sera saisi et statuera conformément à la procédure en matière de référé.

Toutefois et par dérogation aux articles 203 et 209 du code de procédure civile et commerciale, le délai de comparution ne doit pas être inférieur à 8 jours et l'appel des ordonnances rendues conformément au droit commun est suspensif d'exécution.

Art. 29. — Pendant la durée de l'instance, le locataire est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou, le cas échéant, au prix qui pourra en tout état de cause, être fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie conformément à l'article précédent, sauf compte à faire entre le bailleur et le preneur, après fixation définitive du prix du bail renouvelé.

Dans le délai d'un mois qui suivra la signification ou la décision définitive, les parties dresseront un nouveau bail dans les conditions fixées judiciairement, si mieux ne préfère le locataire renoncer au renouvellement ou le bailleur refuser celui-ci à charge de 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 pre-

neur le projet de bail conforme à la décision sus-visée, ou faute d'accord dans le mois de cet envoi, l'ordonnance ou l'arrêt fixant le prix ou les conditions du nouveau bail vaudra bail.

Art. 30. — Si le bailleur refuse le renouvellement du bail aux conditions déterminées en application de l'article 28 de la présente loi le locataire devra, sous peine de déchéance, saisir la juridiction compétente dans les trois mois de la notification du refus de renouvellement.

Le propriétaire qui a succombé peut, dans la quinzaine à partir du jour où la décision sera devenue définitive s'il s'agit d'une décision de première instance, ou du jour de l'arrêt s'il s'agit d'une décision d'appel, se soustraire au paiement de l'indemnité à charge pour lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux règles de l'article 28. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble.

Art. 31. — Toutes les actions relatives à l'application de la présente loi autres que celles visées aux articles 27 à 30 de la présente loi sont instruites et jugées conformément aux dispositions du droit commun.

TITRE VII

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 32. — Sont nuls et de nul effet quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par la présente loi ou aux dispositions des articles 23 et 26 de la présente loi.

Art. 33. — Sont également nulles, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Art. 34. — La faillite et la liquidation judiciaire n'entraînent pas de plein droit la résiliation du bail des immeubles affectés à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Art. 35. — Lorsqu'il est à la fois propriétaire de l'immeuble loué et du fonds de commerce qui y est exploité et que le bail porte en même temps sur les deux, le bailleur devra verser au locataire à son départ, une indemnité correspondant au profit qu'il pourra retirer de la plus value apportée soit au fonds, soit à la valeur locative de l'immeuble par les améliorations matérielles effectuées par le locataire avec l'accord express du propriétaire.

TITRE VIII

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 36. — Les dispositions de l'article 3 de la présente loi s'appliquent aux baux en cours, ainsi qu'à

toutes les instances introduites avant sa promulgation et en cours à cette date.

Art. 37. — Les affaires pendantes avant la promulgation de la présente loi restent soumises aux règles de procédure prévues par l'ancienne législation en vigueur.

Ces décisions rendues dans les affaires prévues à l'alinéa précédent ou celles rendues avant la promulgation de la présente loi restent soumises à l'ancienne législation en ce qui concerne les voies de recours possibles et le tribunal compétent.

Les congés, les demandes en reprise, en renouvellement, en paiement d'une indemnité d'éviction, les refus de renouvellement n'ont pas à être renouvelés quelle que soit la date à laquelle ils ont été notifiés.

Art. 38. — Sont abrogées toutes dispositions contraires à celles de la présente loi et notamment le décret du 27 décembre 1954.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait au palais de Carthage, le 25 mai 1977

Le Président de la République Tunisienne

Habib BOURGUIBA