

## French | Français

### Qu'est-ce qu'un bail commercial ?

Un bail commercial est un contrat juridiquement contraignant entre un locataire et un propriétaire (le propriétaire du bien) pour l'occupation d'un local principalement utilisé pour la vente ou la location de biens au détail ou la prestation de services au détail.

Les baux commerciaux dans l'État de Victoria sont régis par la *loi de 2003 sur les baux commerciaux (Retail Leases Act)* (ci-après dénommée la Loi) et les règlements qui en découlent.

### Ce que vous devez savoir

Le propriétaire doit fournir: 1) une copie du bail, 2) cette brochure d'information et 3) la déclaration du propriétaire destinée à un locataire potentiel.

La *Victorian Small Business Commission (VSBC)* est l'autorité compétente en matière de baux commerciaux dans l'État de Victoria et peut aider de manière impartiale à résoudre les litiges dans ce domaine. Elle peut également fournir des informations sur les droits et les responsabilités des locataires et des propriétaires de locaux commerciaux, tels que prescrits dans *la Loi*.

### L'importance de votre bail (contrat)

Un bail commercial est un contrat exécutoire et juridiquement contraignant qui définit les conditions de votre occupation des locaux ainsi que vos droits et responsabilités. Il est recommandé de faire examiner le projet de bail par un avocat spécialisé en droit des baux commerciaux avant de signer quoi que ce soit.

## LA VSBC PEUT VOUS AIDER À RÉSOUDRE VOS LITIGES

La VSBC peut aider de manière impartiale les locataires et les propriétaires à résoudre les litiges liés aux baux commerciaux grâce à un processus appelé « modes alternatifs de résolution des conflits ».

Cela signifie que la VSBC s'entretiendra avec les parties (propriétaires et locataires) afin d'examiner le différend et de rechercher des solutions acceptables pour tous.

Ce service est plus rapide et moins coûteux que le système judiciaire (c'est-à-dire le *Victorian Civil and Administrative Tribunal* (le VCAT)) et le résultat est juridiquement contraignant si un accord est conclu et que les conditions du règlement sont signées.

En règle générale, un litige relatif à un bail commercial ne peut être examiné par le VCAT avant d'avoir été porté devant la VSBC.

Si un propriétaire et un locataire sont en désaccord au sujet d'une révision du loyer au prix du marché et ne

parviennent pas à s'entendre sur la désignation d'un expert, la VSBC peut désigner un expert spécialisé dans les commerces de détail afin de fixer le loyer.

## QUESTIONS À SE POSER...

- Avez-vous lu le **bail** dans son intégralité ?
- Avez-vous lu la **déclaration d'information** ? Le propriétaire doit la fournir au moins **14 jours** avant la signature du bail.
- Saviez-vous que la loi prévoit une **durée minimale de cinq ans** (y compris toute option pour une durée supplémentaire) ? Si vous souhaitez une durée plus courte, vous pouvez demander un certificat en contactant la VSBC à l'adresse suivante : [vsbc.vic.gov.au/five-year-waiver](https://vsbc.vic.gov.au/five-year-waiver)
- Quel est le montant du loyer** et le bail précise-t-il comment il peut être **augmenté** ?
- Avez-vous **calculé le coût total** des dépenses ? (coûts que le propriétaire peut répercuter sur les locataires - spécifiés dans la déclaration)
- Quel est le montant du **dépôt de garantie** (parfois exigé sous la forme d'une garantie bancaire émise par une banque) ?
- Quels sont les autres coûts que vous devez prévoir dans votre budget ? (Pensez aux **frais d'aménagement**, de déménagement et de remise en état des lieux à la fin du bail)
- Quelle est la date limite pour écrire au propriétaire afin d'exercer une **option de renouvellement** du bail (c'est-à-dire pour prolonger la durée du bail) ?
- Avez-vous établi un **rapport d'inspection** et **pris des photos** des locaux avant d'en prendre possession ?
- Avez-vous vérifié si la **municipalité autorise** l'utilisation que vous souhaitez faire des locaux ? Avez-vous vérifié les **permis** dont vous pourriez avoir besoin pour exercer votre activité dans les locaux ?
- Avez-vous envisagé d'obtenir un **avis juridique** ?

## QUESTIONS FRÉQUEMMENT POSÉES

### Quels documents dois-je recevoir avant de conclure un bail ?

Le propriétaire doit vous remettre une déclaration d'information et le projet de bail au moins 14 jours avant la conclusion du bail.

La déclaration contient les informations dont vous avez besoin pour prendre une décision éclairée concernant la conclusion d'un bail, y compris des informations sur les points suivants :

- les locaux, y compris un plan s'il est disponible, et la surface louable ;
- les structures, les installations, le matériel et l'équipement fournis par le propriétaire ;
- l'usage autorisé des locaux ;
- la durée du bail et la durée des éventuelles options de renouvellement ;
- les travaux, l'aménagement, la rénovation et les modifications ;
- les charges (les frais que vous devez payer), le loyer et les réajustements de loyer.

Si le propriétaire ne vous remet pas la déclaration d'information, vous pouvez, après l'en avoir informé, différer le paiement du loyer jusqu'à ce qu'il vous la fournisse.

### **Que dois-je comprendre avant de signer un bail ?**

Il est important de comprendre les points suivants :

- le loyer de départ et les augmentations de loyer ;
- les dépenses et autres frais d'occupation ;
- l'utilisation autorisée des locaux et le temps qu'il faudra probablement pour obtenir les autorisations nécessaires auprès de la municipalité ;
- votre obligation de remettre les lieux dans leur état d'origine à la fin du bail (et le coût probable de ces travaux), ce qu'on appelle une « obligation de remise en état ».

### **Quelles sont les obligations qui incombent aux propriétaires en vertu de la Loi ?**

La Loi oblige les propriétaires à :

- vous remettre un exemplaire du bail signé par le propriétaire dans les 28 jours suivant la signature du bail par vous (le locataire) et sa remise au propriétaire (sauf si vous avez convenu par écrit d'un autre délai) ;
- réparer et entretenir les locaux, la structure, les appareils, les équipements et les accessoires fournis en vertu du bail (sauf si la mauvaise utilisation par le locataire a entraîné la nécessité de réparations ou d'entretien, ou si vous avez accepté de maintenir les mesures de sécurité essentielles) ;
- fournir des estimations annuelles des dépenses (vous n'êtes pas tenu de contribuer

aux dépenses tant qu'aucune estimation n'a été fournie) ainsi que des états de rapprochement ;

- conserver tout dépôt de garantie sur un compte rémunéré ;
- prendre en charge les coûts d'investissement, les frais liés à la préparation du bail et les frais engagés pour se conformer à la Loi ;
- envoyer des rappels concernant les options de bail, les renouvellements et les intentions du bailleur à l'échéance du bail (si ces avis ne sont pas envoyés, votre bail peut être prolongé automatiquement) ;
- ne pas refuser sans motif valable de donner son accord à une demande de cession de votre bail (la loi prévoit des conditions à respecter si vous souhaitez céder votre bail à un nouveau locataire, et votre bail peut également comporter des conditions raisonnables).

Ces exigences font automatiquement partie intégrante de votre bail et ne peuvent être écartées, même si votre bail stipule le contraire.

### **À quel moment le bail prend-il effet ?**

Vous concluez un bail lorsque vous prenez possession des locaux, lorsque vous commencez à payer le loyer **ou** lorsque le bail est signé par vous et par le propriétaire.

Vous ne devez effectuer aucune de ces démarches si vous n'êtes pas satisfait de la conclusion du bail.

### **Comment puis-je trouver des informations sur mes droits et responsabilités en tant que locataire ?**

Des informations sur les droits et les responsabilités des locataires de locaux commerciaux sont disponibles sur le site **vsbc.vic.gov.au**

### **Comment puis-je demander l'aide de la VSBC ?**

Toutes les demandes doivent être adressées à la VSBC sur son site Internet à l'adresse **vsbc.vic.gov.au/apply**

### **Comment puis-je m'entretenir avec la VSBC dans une langue autre que l'anglais ?**

L'Australian Translating and Interpreting Service (service de traduction et d'interprétation australien) fournit un service d'interprétation immédiate par téléphone. Appelez le 131 450, indiquez la langue de votre choix et demandez à parler à la Commission des petites entreprises du Victoria (1800 878 964).