

La demande de renouvellement du bail commercial par le locataire, article L. 145-10 du code du commerce.

Conseils pratiques publié le 04/06/2019, vu 3579 fois, Auteur : [CEDRIC DENIZE](#)

La demande de renouvellement émanant du locataire est régie par l'article L.145-10 du code du commerce.

La demande de renouvellement est régie par l'article L.145-10 du code du commerce, cependant, l'accord amiable des parties sur le renouvellement du bail peut toujours être utilisé.

Ainsi, si les parties s'entendent, le consensualisme l'emportera et leur accord portant sur le renouvellement du bail sera parfait.

A défaut, le preneur pourra, à certaines conditions, demander le renouvellement de son bail commercial.

Une question essentielle devra alors se poser qui est celle du droit au renouvellement et plus précisément du droit à la propriété commerciale.

Avant de solliciter le renouvellement de son bail il faudra toujours vérifier au préalable que les locaux donnés en location sont inscrits au Registre du Commerce et des Sociétés comme établissement commercial.

A défaut d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, le locataire ne disposera pas de la propriété commerciale et le bailleur pourra refuser le renouvellement en invoquant ce motif et sans devoir verser d'indemnité d'éviction

1) Qui doit faire la demande de renouvellement??

L'article L. 145-8 du Code de commerce dispose que le droit au renouvellement ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds, et l'article L. 145-1 du même code ne donne droit à la propriété commerciale qu'au locataire des murs.

Est ainsi exclue :

- La demande du locataire-gérant : une telle demande, qui serait nulle, ne ferait pas courir le délai de réponse du bailleur.
- Une demande formulée au titre de l'enseigne dépourvue de personnalité morale.
- Une demande émanant d'un seul locataire en cas de pluralité de locataires, la demande devant alors émaner de l'ensemble des locataires.

2) Le destinataire de la demande de renouvellement

L'article L. 145-10 du Code de commerce, qui régit la demande de renouvellement, dispose qu'elle doit être adressée au bailleur, ou à son gérant (son mandataire) qui est réputé avoir qualité pour la recevoir, et qu'en cas de pluralité de propriétaires la demande faite à l'un vaut, en principe, à l'égard de tous (sauf stipulation ou notification contraire).

Ce texte est donc favorable au locataire qui n'est pas forcément averti de l'identité des personnes qui ont qualité pour renouveler le bail, alors qu'il connaît seulement celle d'entre elles qui agit en qualité de gérant

Il est ainsi assuré que dans la plupart des cas, sa demande aura valablement fait courir le délai de réponse du bailleur.

Cependant, par précaution, il est conseillé de signifier la demande à l'ensemble des propriétaires.

Il a d'ailleurs été jugé en cas de démembrement de propriété entre un usufruitier et un nu-propriétaire, la demande de renouvellement devait être signifiée à l'ensemble

Une demande d'information préalable à la publicité foncière demeure une précaution évidente.

Le texte donne pouvoir au gérant pour recevoir la demande de renouvellement sauf stipulation ou notification contraires de la part du bailleur.

Celui-ci est donc présumé avoir qualité pour recevoir la demande, sauf une mention particulière du bail (stipulation), ou une défense écrite faite au locataire avant celle-ci (notification).

La théorie de l'apparence pourra être utilisée dans ce domaine pour valider la demande du locataire lorsque celui-ci pouvait légitimement croire en la qualité du gérant.

3) Les Moment, forme et contenu de la demande de renouvellement

À quel moment la demande peut-elle être formée??

Le statut ne donne le droit de demander le renouvellement au locataire que pour provoquer le choix du bailleur.

C'est donc seulement en cas de silence de celui-ci que la demande aura des conséquences sur le bail : la demande ne peut être formulée qu'«à défaut de congé [...] dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail?» (C. com., art. L. 145-10, al. 1).

Le droit du locataire ne sera ouvert qu'à compter du premier jour du sixième mois précédant l'échéance, et, en principe, si aucun congé n'a été donné.

Dans tous les cas, une demande faite avant cette date est inopposable au bailleur et ne fait pas courir le délai de réponse.

Pour synthétiser le bailleur devra signifier son congé 6 mois avant le terme prévu du bail et en l'absence de congé de sa part, le preneur pourra signifier sa demande à compter du premier jour du sixième mois précédant l'échéance.

En revanche, dès que le délai de six mois avant l'expiration du bail a commencé à courir, la

demande peut être faite à tout moment, même au cours de la tacite prolongation

En application de l'article L. 145-12 du Code de commerce, modifié par la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 ayant fait disparaître les usages locaux, pendant la période de tacite prolongation le renouvellement sera sollicité pour le premier jour du trimestre civil qui suit la demande.

4) La forme de la demande de renouvellement.

Avant la loi du 6 août 2015, la demande de renouvellement devait être faite par acte extrajudiciaire, et toute autre forme, telle la lettre recommandée, la rendrait nulle et privée de tout effet sans qu'il soit nécessaire de rechercher si cela a causé un grief au bailleur, cette formalité étant considérée comme substantielle.

La loi du 6 août 2015 a modifié l'article L. 145-10 du Code de commerce qui autorise aujourd'hui le preneur à demander le renouvellement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Il n'est pas indiqué si le texte est d'ordre public, et à ce stade on peut admettre que le bail peut obliger le preneur à utiliser un acte d'huissier.

L'article R. 145-38 du Code de commerce, créé par le décret du 11 mars 2016, précise que lorsque la lettre recommandée n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

Il est donc conseillé, par sécurité, de toujours avoir recours à une signification par acte d'huissier.

Le texte de l'alinéa 4 de l'article L. 145-10 du Code de commerce doit être obligatoirement reproduit dans l'acte formulant la demande à peine de nullité.

Il s'agit de l'alinéa qui indique au bailleur les délais dans lesquels il doit répondre et les effets de son silence. (3 mois)

En l'absence de reproduction de ce texte, la demande ne sera nulle que si le bailleur a subi un grief de ce fait, en application de l'article 114 du Code de procédure civile.

5) Le contenu de la demande de renouvellement.

L'acte notifié par le preneur visant à mettre en œuvre le renouvellement, il doit donc clairement exprimer sur quels locaux porte la demande, et quels sont les baux à renouveler.

Il s'agira alors de se reporter à la clause présente au bail commercial.

Il peut comporter d'autres indications, notamment le prix que le locataire veut voir fixer au renouvellement mais cela n'a rien d'obligatoire.

Cependant si le bailleur reste silencieux dans son délai de trois, son accord ne portera que sur le principe du renouvellement et non le montant du loyer.

Enfin, il contiendra l'identification des parties (preneur et bailleur) et la reproduction de l'alinéa 4 de l'article L. 145-10 du Code de commerce.