



Les conditions du renouvellement du bail commercial

publié le 13/04/2016, vu 2623 fois, Auteur : [David SEMHOUN](#)

Le bail commercial peut être renouvelé à plusieurs conditions et selon des formalités bien précises.

À QUELLES CONDITIONS PEUT-ON RENOUVELER UN BAIL COMMERCIAL ?

Le locataire doit satisfaire à l'ensemble des conditions générales d'application du statut :

? Le bail doit porter sur un immeuble ou un local.

? Un fonds de commerce ou artisanal doit être exploité dans l'immeuble loué.

? Le propriétaire du fonds doit être immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

Le locataire doit également satisfaire à des conditions spécifiques :

? Il doit être propriétaire du fonds et le fonds doit avoir été exploité pendant une certaine durée, sauf motif légitime de non-exploitation.

Les conditions ci-dessus énoncées sont **cumulatives** et **l'absence d'une seule condition fait perdre au locataire le droit au renouvellement**.

LA RECONDUCTION TACITE DU BAIL

Le bail commercial arrivant à son terme ne prendra pas fin automatiquement et se poursuivra par tacite reconduction pour une durée indéterminée.

Chacune des parties peut y mettre fin à tout moment **en respectant un préavis d'au moins six mois**.

*En pratique : lorsque le bail initial **dépasse une durée de 12 ans** par l'effet d'une tacite reconduction, **le locataire ne sera plus en mesure de bénéficier du plafonnement du loyer**.*

COMMENT LE BAILLEUR DOIT-IL PROCÉDER AU RENOUVELLEMENT DU BAIL ?

Dans quel délai le bailleur doit-il procéder au renouvellement ?

Le congé doit être donné six mois à l'avance (article L. 145-9, alinéa 1er, du Code de commerce).

Quelle est la forme à observer ?

Le congé peut être donné par acte extrajudiciaire ou bien par lettre recommandée avec accusé de réception

En pratique : nous invitons les parties à privilégier l'acte extrajudiciaire car la délivrance du congé par lettre recommandée est source d'insécurité juridique compte tenu des risques importants de contestation.

Quelles sont les sanctions encourues en cas d'irrespect des règles ?

Le congé donné **sous une autre forme est nul** (Cass. Civ. 3, 24 janvier 1996).

Que doit contenir le congé envoyé au locataire ?

Le congé doit, à peine de nullité, préciser les mentions indiquées à l'article L. 145-9, alinéa 5, du Code de commerce.

Il doit également comporter la mention obligatoire suivante : « *Le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.* »

Comment faire réévaluer le loyer en cas de renouvellement ?

Il est recommandé au bailleur souhaitant modifier le prix du bail de faire connaître le loyer qu'il propose dans le congé. A défaut, le nouveau prix ne sera dû qu'à compter de la demande soumise ultérieurement (article L. 145-11 du Code de commerce).

La réponse du locataire

? Le locataire peut accepter le congé notifié par le bailleur aux conditions proposées.

? Le locataire peut aussi accepter le principe du renouvellement mais contester les modalités de l'offre.

En pratique : si le désaccord porte sur le montant du loyer, le locataire doit alors saisir le juge des loyers d'une demande de fixation du loyer du bail renouvelé.

COMMENT LE LOCATAIRE DOIT-IL PROCÉDER AU RENOUELEMENT DU BAIL ?

Le locataire ne peut faire une demande en renouvellement de bail qu'à **défaut de congé** (article L. 145-10, alinéa 1er, du Code de commerce).

Dans quel délai le locataire doit-il procéder au renouvellement ?

En l'absence de manifestation du propriétaire, le locataire souhaitant procéder au renouvellement du bail, doit en faire la demande **soit dans les six mois (délai maximal) qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment de sa reconduction tacite** (article L. 145-10, alinéa 1er, du Code de commerce).

Quelle est la forme à observer ?

Elle doit être effectuée par **acte extrajudiciaire** (article L. 145-10, alinéa 2, du Code de commerce).

Que doit contenir le congé envoyé au bailleur ?

La demande n'a, en principe, que vocation à obtenir le positionnement du bailleur sur le renouvellement. Cependant, elle peut contenir une

proposition de loyer.

En tout état de cause, elle doit reproduire les termes de l'alinéa 4 de l'article L. 145-10 du Code de commerce, mentionnant au bailleur du délai de trois mois dont il dispose pour y répondre, et qu'à défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le renouvellement du bail précédent.

La réponse du bailleur

? **En cas de refus**, le bailleur dispose d'un délai de trois mois à compter de la signification de la demande pour informer le locataire, **par acte extrajudiciaire**, de son refus, **en précisant les motifs**. L'acte doit également préciser, sous peine de nullité, que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un **délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifiée le refus de renouvellement**.

? **En cas d'acceptation**, la réponse peut être expresse ou bien tacite (dans le cas où il n'aurait pas fait connaître sa réponse dans le délai de trois mois).

Je reste à votre disposition pour tout acte, consultation ou information.

Maître David Semhoun

01.74.30.71.80

contact@nahmiassemhoun.fr

<http://www.nahmiassemhoun.fr>