Image not found or type unknown

le congé pour renouvellement du bail commercial

publié le **03/02/2011**, vu **7553 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

le congé pour renouvellement du bail commercial est une étape décisive dans les relations entre le bailleur et son preneur. Les litiges entre les parties trouvent souvent leur origine lors de ce renouvellement avec un bailleur voulant déplafonner son bail et un preneur exigeant les mêmes conditions qu'auparavant.

Les congés donnés dans le cadre d'un bail commercial

Le commerçant qui loue un local pour son activité peut donner son congé tous les trois ans à son locataire, en respectant certaines formalités. Il ne peut être mis fin à un bail commercial que par un congé, aucune exception n'étant faite même pour le cas où le preneur aurait renoncé à son droit au renouvellement (Troisième Chambre Civile de la Cour de cassation, 8 avril 2010).

- En cas de congé pour une offre de renouvellement.

Le bailleur d'un local commercial qui, à l'expiration du bail, entend poursuivre sa relation avec son locataire, peut proposer à celui-ci de renouveler le bail et indiquer, à cette occasion, une révision du montant du loyer.
Cette offre de renouvellement du bail s'effectue dans les formes requises par le Code de commerce (article L. 145-9), c'est-à-dire sous la forme d'un congé par acte d'huissier :
- notifié au moins 6 mois avant la fin du bail (sans quoi le bail sera renouvelé pour une durée indéterminée aux conditions initiales)
- indiquant les conditions du nouveaux bail, en particulier le montant du nouveau loyer proposé.

- En cas de congé pour un refus de renouvellement.

Le bailleur d'un local commercial qui, au terme du bail, entend mettre fin à sa relation avec son locataire, doit indiquer à celui-ci son refus de renouveler le contrat et lui proposer le paiement d'une indemnité dite "d'éviction" égale au préjudice total qu'il subit.
Cette procédure s'effectue également dans les formes requises par le Code de commerce (article L.145-9), c'est-à-dire sous la forme d'un congé, donné par acte d'huissier :
-notifié au moins 6 mois avant la fin du bail
-indiquant une indemnité d'éviction au moins égale au préjudice causé au locataire par la perte de son local.

Dans le cas où le bailleur n’envisage pas de verser l’indemnité à laquelle le preneur anormalement le droit, il doit préciser les motifs de ce refus. Ces motifs sont strictement encadréspar le Code de commerce à l’article L.145-17 (faute grave à l’encontre du locataire, démolitionpartielle ou totale de l’immeuble ou du local en raison de l‘insalubrité ou de la dangerosité deslieux). Ils doivent figurer au sein du congé pour refus de renouvellement du bail.

- En cas de congé donné par le locataire en fin de période triennale.

Le locataire d'un local commercial a la possibilité de résilier le bail à la fin de chaque période triennale, autrement dit, à la fin de la 3e ou de la 6e ou encore de la 9e année et ce, en l'absence de clause stipulant le contraire dans le contrat initial.
Par cet acte, le locataire renonce à son droit au renouvellement du bail (et donc à toute indemnité) qui lui est conféré par la loi pour la protection de ses intérêts. Il s'agit donc d'une décision lourde qu'il faut prendre en pleine connaissance de cause.
Le présent document offre au locataire un modèle de congé conforme aux conditions légales c'est-à-dire un congé signifié au bailleur par acte d'huissier au moins 6 six mois avant la date d'anniversaire du bail.

En pratique, le bailleur doit, sauf cas particuliers, attendre la neuvième année du bail pour y mettre fin. Il ne peut alors refuser son renouvellement au locataire que s'il lui verse une lourde indemnité. **Ce dispositif incite le bailleur à reconduire le contrat mais il peut saisir cette occasion pour renégocier le montant du loyer.**

La particularité du bail commercial est qu’à défaut de congé, résiliation expresse, ou renouvellement expresse, il se reconduit tacitement. Le congé doit être donné à peine de nullité par acte extrajudiciaire, il en résulte qu'**à défaut de congé valable, le bail se poursuit nécessairement par tacite reconduction et ne peut prendre fin que par un nouveau congé régulièrement délivré par le bailleur** (Troisième Chambre Civile de la Cour de cassation, 15 septembre 2010).

ATTENTION : en cas de tacite reconduction du bail, le bail sera prorogé pour atteindre à un certain moment une durée de plus de 12 ans.

En ce cas, le bailleur a bien entendu la possibilité de déplafonner son bail à sa guise, au risque pour le locataire qui n’a pas été diligent, en demandant le renouvellement de son bail 6 mois avant le terme des 9 années, de devoir faire face à un déplafonnement de loyers non soumis à une quelconque indexation.

Une aubaine pour le bailleur… un piège pour le preneur.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici)**.

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés