Image not found or type unknown

Le refus de renouvellement du bail commercial

publié le **18/01/2019**, vu **2492 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Le droit à une indemnité d'éviction est une prérogative d'ordre public pour le locataire en cas de congé avec refus de renouvellement du bail commercial. (C. com., art. L. 145-15)

Le refus de renouvellement du bail commercial

Le droit à une indemnité d'éviction est une prérogative d'ordre public pour le locataire en cas de congé avec refus de renouvellement du bail commercial. (C. com., art. L. 145-15)

Toutefois, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans indemnité d'éviction soit en invoquant un **motif grave et légitime**, soit en invoquant un **droit de reprise**.

Motif grave et légitime : Le motif grave et légitime doit être indiqué dans le congé. Son bien-fondé est laissé à l'appréciation des juges du fond. Ce peut être un **manquement au statut des baux commerciaux**, un **manquement aux obligations du bail** ou un acte lié au **comportement du locataire** s'il est en rapport avec le bail.

S'il s'agit de l'inexécution d'une obligation du bail ou de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, le refus de renouvellement doit être précédé d'une mise en demeure d'avoir à faire cesser l'infraction sauf si elle est irréversible (C. com., art. L. 145-17-1).

Le droit de reprise : Le bailleur bénéficie d'un droit de reprise dans quatre cas :

- pour démolir l'immeuble devenu insalubre ou dangereux (C. com., art. L. 145-17-1, 2°) ;

- pour habiter les locaux d'habitation accessoires au local commercial (C. com., art. L. 145-22) ;

- pour réaffecter les locaux en locaux à usage d'habitation (C. com., art. L. 145-23-1) ;

- pour construire un local d'habitation sur un terrain nu (C. com., art. L. 145-24).

Sur la faculté de résiliation triennale du bail par le bailleur : (C. com., art. L. 145-4, al. 2),

Le bailleur peut résilier le bail commercial à chaque période triennale, en respectant les formes et le délai du congé de l'article L. 145-9 du code de commerce, mais c'est un droit conditionnel :

- la résiliation doit être demandée afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant,

- d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière,

- de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou en cas de démolition dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Mais dans ces hypothèses, le locataire peut prétendre à une indemnité d'éviction.

Votre bien dévoué

Franck AZOULAY

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés