Image not found or type unknown

La tacite prolongation du bail commercial par l'écoulement du temps au delà du terme contractuel

publié le **26/01/2015**, vu **142662 fois**, Auteur : Anthony BEM

A l'arrivée du terme prévu dans le contrat de bail commercial, la tacite prolongation du bail permet notamment au preneur à bail de se désengager plus rapidement.

Le bail commercial se distingue des autres baux en ce qu'il est un contrat par lequel le locataire loue des locaux à un bailleur afin d'exploiter son fonds de commerce ou artisanal.

Dans le cadre de ce bail, l'article L. 145-1, I, 1° du code de commerce exige que le locataire, titulaire du bail et propriétaire du fonds de commerce, soit immatriculé au Registre du commerce et des sociétés (RCS) ou au Répertoire des métiers pour pouvoir bénéficier des règles spécifiques au bail commercial.

En effet, le statut du bail commercial est régi par des dispositions qui lui sont propres notamment concernant la cessation du contrat au terme prévu du contrat.

Alors que l'article 1737 du code civil dispose que **: «** *Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé »,* **la règle est différente concernant le bail commercial.**

En effet, l'article L. 145-9 du code de commerce dispose que :

> *« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre* ***ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.***
>
> ***A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. »***

Autrement dit, le terme contractuel prévu n'est pas extinctif.

Il faut donc que les parties agissent expressément et sous certaines conditions pour que le bail commercial cesse.

A ce titre, il existe des règles spécifiques au congé et à la demande de renouvellement effectués avant le terme contractuel (1).

Il en résulte que si les parties gardent le silence au moment de l'arrivée du terme contractuel, le bail commercial fait par écrit ne cesse pas automatiquement et fait l'objet d'une tacite prolongation (2).

1) Les règles du congé et de la demande de renouvellement avant le terme contractuel prévu

Parce que le bail commercial ne prend pas fin à l'arrivée du terme contractuel, le texte précité exige que les parties agissent expressément pour décider de faire cesser le bail.

Concrètement :

- **le bailleur ou le locataire** doit délivrer un **congé au moins 6 mois avant le terme** pour mettre fin au contrat de bail ;
- en l'absence de congé du bailleur, **le locataire** doit notifier une **demande de renouvellement** s'il souhaite poursuivre la location.

Ainsi, il est important de souligner que la tacite prolongation n'est pas synonyme de tacite reconduction au sens strict en ce qu'elle n'entraîne pas la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

Pour éviter toute confusion, les termes de tacite prolongation ont remplacé ceux de tacite reconduction au sein de l'article L. 145-9 du code de commerce depuis l'entrée en vigueur de la loi 22 mars 2012 n° 2012-387 du 22 mars 2012 dite *« Warsmann 4 »* relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives.

En conséquence, c'est le même bail commercial, c'est-à-dire le contrat initial, qui se poursuit par l'effet de la tacite prolongation, à défaut de congé ou de demande de renouvellement avant le terme contractuel.

2) La tacite prolongation du bail commercial en cas de silence des parties au terme contractuel prévu

L'article L. 145-9 du code de commerce dispose que :

> *« A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. »*
>
> Autrement dit, c'est en **l'absence de congé ou de demande de renouvellement** du bail que ce dernier *« se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat»*.

Aussi, la jurisprudence prévoit la tacite prolongation du bail **en cas d'annulation du congé.**

Ainsi, le 23 mars 2004, la Cour de cassation a précisé que : *« à défaut de congé valable, le bail s'était poursuivi par tacite reconduction et ne pouvait prendre fin que par un nouveau congé délivré par le bailleur »* (Cass. 3ème civ. 23 mars 2004, n° 01-15748).

Parce que la tacite prolongation du bail est à durée indéterminée, un congé peut être donné par le locataire pendant cette prolongation afin de mettre fin au contrat, sans avoir à respecter la période triennale.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Pour ce faire, le texte exige à nouveau un délai de six mois à l'avance.

Toutefois, au cours d'une tacite prolongation, le bail cesse par l'effet d'un congé de six mois seulement « *le dernier jour du trimestre civil* ».

Dans ce contexte, l'exigence d'un préavis peut donc dépasser le délai de six mois.

Dès lors qu'il s'agit de la continuation du même contrat au-delà de son terme, le bail se prolonge tel quel, dans les mêmes clauses et conditions contractuelles initialement prévues par les parties.

Il s'en déduit de nombreux effets, notamment eu égard au déplafonnement du loyer, à l'engagement de la caution et à la garantie solidaire du cédant du bail commercial.

Selon l'article L. 145-34 du code de commerce, si le bail prévu pour une durée minimum de 9 ans a été tacitement prorogé au-delà de 12 ans, le déplafonnement du loyer joue de plein droit (Cass. 3 e civ., 13 nov. 1997).

Alors que dans l'hypothèse de tacite prolongation l'article 1740 du code civil dispose que : *« la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation »* concernant les baux des maisons et des biens ruraux, il en est tout autrement en matière de bail commercial.

En effet, la jurisprudence prévoit que la caution donnée pour le bail se poursuit au même titre que le bail commercial (CA Paris, 16e ch. B, 21 mars 2003).

Dans l'hypothèse où le locataire décide de céder le bail commercial, celui-ci peut se porter garant solidaire du paiement des loyers.

Or, au même titre que la caution, le cédant garant est tenu à son engagement jusqu'à l'extinction du bail (Cass. 3e civ., 7 février 2007, n° 06-11.148).

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés