



# Le bailleur doit répondre à une demande de renouvellement

publié le 28/11/2018, vu 22685 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Le bailleur doit répondre à une demande de renouvellement. La jurisprudence est venue préciser les effets juridique attachés au défaut de réponse du bailleur à une demande de renouvellement.**

Le bail commercial ne cesse que par l'effet d'un congé ou d'une demande de renouvellement ; à défaut, il se poursuit par tacite reconduction.

Dans le premier cas, le bailleur donne un congé au preneur en lui offrant le renouvellement de son bail. Ce congé met fin au bail et constitue un prélude à une discussion sur les conditions du nouveau bail ou à une procédure devant la juridiction spéciale des loyers à défaut d'accord amiable sur le montant du loyer.

Dans le second cas, l'initiative du locataire prend la forme d'une demande de renouvellement du bail.

## **I/ la demande de renouvellement du bail commercial par le locataire**

Selon l'[article L. 145-10 du Code de commerce](#), *“À défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa reconduction”*.

Depuis la [loi n° 2015-990 du 6 août 2015](#), le locataire qui fait une demande de renouvellement peut désormais notifier cette demande par lettre RADAR ou par acte extrajudiciaire. Le terme *“signifier”* a été remplacé par *“notifier”*.

La demande de renouvellement a pour effet de faire connaître au bailleur la volonté du preneur d'obtenir le renouvellement de son bail à partir de l'expiration de celui-ci.

La jurisprudence considère que la demande de renouvellement met fin au bail en cours soit pour la date d'échéance, soit lorsque le bail s'est poursuivi par tacite reconduction soit pour le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande.

La signification de la demande de renouvellement constitue le point de départ du délai de trois mois dont le bailleur dispose, en application de l'[alinéa 4 de l'article L. 145-10 du Code de commerce](#), lorsqu'il entend refuser le renouvellement, pour faire connaître ses motifs, faute de quoi il sera réputé avoir accepté le principe du renouvellement.

Le bailleur dispose d'un délai de trois à compter de la signification de la demande de renouvellement pour choisir entre trois orientations :

1/ accepter expressément le principe du renouvellement en répondant à la demande formée par le locataire ;

2/refuser le principe du renouvellement par une réponse donnée dans le délai de trois mois par acte d'huissier indiquant les motifs de son refus avec ou sans offre d'indemnité d'éviction ;

3/accepter tacitement le principe du renouvellement en ne répondant pas à la demande pendant plus de trois mois.

## **II/ les effets juridiques du défaut de réponse du bailleur**

La conséquence de ce silence est le renouvellement pur et simple du bail, mais on ne peut pour autant en déduire un droit du preneur à prétendre au paiement d'une indemnité d'éviction .

La Cour de cassation a précisé que le défaut de réponse dans le délai de trois mois entraîne le renouvellement du bail aux clauses et conditions du bail expiré.

Depuis la loi du 6 août 2015, l'article L. 145-10, alinéa 4, dispose que *“Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent”* ([C. com., art. L. 145-10, al.](#))

Depuis la loi du 6 août 2015, l'article L. 145-10, alinéa 4, dispose que *“Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent”* ([C. com., art. L. 145-10, al. 4](#)).

La [loi Macron](#) impose au bailleur le recours à l'acte extrajudiciaire pour sa réponse à la demande de renouvellement. Dans la mesure où ce texte prévoit que l'absence de réponse est toujours assimilée à une acceptation du renouvellement,

La Cour de Cassation a jugé que **« L'absence de réponse du bailleur à la demande de renouvellement dans le délai de trois mois vaut acceptation des manquements contractuels antérieurs à la date à laquelle le bail s'était renouvelé. »**

[Cass. 3e civ., 1er févr. 2018, n° 16-29.054, FS-D, Sté La Panetière Pyrénéenne c/ Sté Rue du 8 mai \(pourvoi c/ CA Pau, 22 nov. 2016\) : JurisData n° 2018-001086](#)

La Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel considérant que cette dernière n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dès lors qu'elle avait constaté que le bailleur ne s'était pas opposé à la demande de renouvellement et qu'elle avait invoqué des manquements contractuels antérieurs à la date à laquelle le bail s'était renouvelé.

Il est vivement conseillé au bailleur qui a connaissance de manquements contractuels au moment de la délivrance de la demande de renouvellement de s'y opposer, en signifiant un refus de renouvellement pour motifs graves et légitimes fondé sur l'[article L. 145-17 du Code de commerce](#).

Dans le cas contraire, la jurisprudence considère qu'il est censé accepté le principe du renouvellement et renoncé à invoquer les manquements dont il avait connaissance.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net):

**<http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>**

Joan DRAY

Avocat à la Cour

**[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)**

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67