



# Le droit au renouvellement du bail commercial : un droit automatique

publié le 14/09/2012, vu 8628 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**« Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec au droit de renouvellement » (L.145-15 du Code de commerce). Ce texte pose le principe du droit au renouvellement du bail commercial. Ce droit automatique et est acquis dès la conclusion du bail par le seul effet de la loi (Civile 3 4 mai 2006 n° 05-15.151). Cette règle est d'ordre public. Les parties ne peuvent pas y déroger, le modifier. En principe, aucune clause faisant échec à ce principe ne peut être insérée dans le contrat de bail commercial. Si une telle clause est insérée dans le contrat, elle sera nulle. Par contre, la nullité de la clause n'entraînera pas la nullité du contrat de bail à moins qu'elle ait été considérée comme déterminante par les parties. Par exception, il arrive que certaines clauses soient admises. Elles sont considérées comme ne faisant pas obstacle au droit au renouvellement du bail commercial. Il convient de déterminer les clauses qui sont illicites (I) et celles qui sont licites (II).**

Le droit au renouvellement du bail commercial : un droit automatique

**« Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements**

**qui auraient pour effet de faire échec au droit de renouvellement »** (L.145-15 du Code de commerce).

Ce texte pose le principe du droit au renouvellement du bail commercial.

Ce droit automatique et est acquis dès la conclusion du bail par le seul effet de la loi (Civile 3 4 mai 2006 n° 05-15.151).

Cette règle est d'ordre public. Les parties ne peuvent pas y déroger, le modifier.

En principe, aucune clause faisant échec à ce principe ne peut être insérée dans le contrat de bail commercial.

Si une telle clause est insérée dans le contrat, elle sera nulle. Par contre, la nullité de la clause n'entraînera pas la nullité du contrat de bail à moins qu'elle ait été considérée comme déterminante par les parties.

Par exception, il arrive que certaines clauses soient admises. Elles sont considérées comme ne faisant pas obstacle au droit au renouvellement du bail commercial.

Il convient de déterminer les clauses qui sont illicites (I) et celles qui sont licites (II).

## **I/ Les clauses contraires au droit du renouvellement**

La clause qui prévoit que le propriétaire peut résilier le bail en payant une indemnité forfaitaire est nulle (Commerciale, 16 juin 1958, Ville de Nice c/ Demoiselle Michaudet).

Le bail conclu pour trois ans sur une maison d'habitation avec autorisation pour le locataire d'exercer l'activité pour laquelle il était immatriculé au RCS est nul car il fait échec au droit au renouvellement (Civile 3 7 octobre 1987).

La clause qui impose une exploitation personnelle du fonds par le locataire pendant les trois dernières doit être déclarée nulle. Elle a pour conséquence d'entraîner l'impossibilité de céder le bail pendant cette période (Civile 3 23 juillet 1986).

Lorsque le bailleur impose au preneur une clause de renonciation dans l'unique but de se soustraire aux dispositions protectrices du bail commercial, la clause est nulle. Le preneur n'a pas renoncé au bénéfice du statut des baux commerciaux. (Civile 3 26 octobre 2010).

La clause d'enseigne, conjuguée à un contrat de franchise résiliable à l'expiration de neuf années sans indemnisation pour le franchisé, est contraire au droit au renouvellement du bail et doit être annulée (CA Caen 8 septembre 1998, n° 9800686, L'Eurl La Palière Distribution c/ La société comptoirs modernes économiques de Rennes).

## **II/ Les clauses respectant le droit au renouvellement du bail commercial**

La clause obligeant le locataire à poursuivre l'exécution du contrat de concession conclu par le bailleur vendeur du fonds et fixant les obligations du locataire sans faire obstacle à la poursuite de l'exploitation par lui ou son successeur est licite (Civile 3 22 juillet 1987 n° 86-11.357).

La clause qui prévoit que le preneur s'engage à souffrir sans indemnité tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ou autres du centre commercial dans lequel se situe le local est licite, même pendant plus de 40 jours (Civile 3 4 mai 1994).

La clause qui empêche le preneur de se prévaloir du droit au renouvellement pour les commerces accessoires est licite (Commerciale 18 mars 1959, Epoux Langlet c/ Saudemont).

Le respect du droit au renouvellement imposé au bailleur n'interdit pas au preneur (locataire) de renoncer à ce droit.

L'ordre public de protection, qui s'attache au statut des baux commerciaux, ne fait pas obstacle à une renonciation librement consentie, si celle-ci est postérieure à la naissance du droit au renouvellement (Civile 3 4 mai 2006).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

**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**