

Le renouvellement du bail commercial

Description

Contrairement au bail professionnel, le preneur d'un local commercial dispose d'un droit au renouvellement du bail commercial. Les parties ne peuvent déroger à cette disposition d'ordre public.

Toutefois, la [demande de renouvellement d'un bail commercial](#) peut émaner du propriétaire comme du locataire. Ce dernier reste soumis à un certain nombre de conditions et au respect de règles de formalisme.

[Modèle d'avenant de renouvellement de bail commercial](#)

Qu'est-ce que le droit au renouvellement du bail commercial ?

Le droit au renouvellement du bail commercial est un corollaire du droit à la [propriété commerciale](#) dont dispose le preneur. Il s'agit d'une disposition d'ordre public auquel le bailleur ne peut déroger.

En effet, ce dernier doit **garantir une stabilité au fonds de commerce exploité**. À ce titre, la loi confère une valeur économique à ce droit. C'est la raison pour laquelle le droit des baux commerciaux est particulièrement protecteur pour les preneurs.

Par conséquent, à la fin de la durée du bail, le locataire **peut bénéficier d'un renouvellement s'il respecte les 3 conditions** suivantes :

1. Il est propriétaire du fonds de commerce ;
2. Il est inscrit au registre national des entreprises (RNE), mais également au registre du commerce et des sociétés (RCS) s'il est commerçant ;
3. Le fonds de commerce a été exploité dans les locaux de manière effective au cours des 3 années précédant le terme du bail ou sa reconduction.

Les conditions pour **bénéficier du droit au renouvellement du bail commercial**

- 1 Être propriétaire du fonds de commerce
- 2 Être inscrit au RNE et au RCS (s'il est commerçant)
- 3 Fonds de commerce exploité dans les locaux de manière effective au cours des 3 années précédant le terme du bail ou sa reconduction

LegalPlace.

Bon à savoir : La durée minimum d'un bail commercial est de 9 ans. On parle également de bail 3-6-9 en raison de la faculté conférée exclusivement au preneur de résilier le bail tous les 3 ans. Il est toutefois possible d'aménager ce droit de résiliation triennale lorsque le bail est conclu pour une durée supérieure à 9 ans ou lorsque le local est loué pour une seule utilisation.

Néanmoins, le **preneur peut renoncer à son droit au renouvellement du bail commercial** dès lors que cette renonciation n'intervient pas à la signature du bail initial. Elle peut donc intervenir dans le cadre d'un [avenant au bail commercial signé lors du renouvellement](#).

Comment demander le renouvellement d'un bail commercial ?

Le renouvellement du bail commercial n'est pas automatique. En principe, il doit faire l'objet d'une demande formulée dans la lettre de congé du bailleur à destination du locataire, à l'arrivée du terme du contrat.

Toutefois, 2 situations peuvent se présenter :

1. Congé donné par le bailleur ;
2. Demande de renouvellement par le preneur.

Congé donné par le bailleur

Le Code de commerce prévoit que le bailleur doit délivrer un congé au moins 6 mois avant l'échéance du [bail commercial](#) et pour le dernier jour du trimestre civil. Il adresse son congé par voie de commissaire de justice et **dispose de 3 options pour donner congé** :

1. Offre de renouvellement ;
2. Refus du renouvellement sans indemnité d'éviction ;
3. Refus du renouvellement avec indemnité d'éviction.

Congé avec offre de renouvellement

Lorsque le congé donné par le bailleur comporte une offre de renouvellement, le **preneur peut librement l'accepter ou le refuser** de la manière suivante :

- Accepter le renouvellement et le nouveau loyer : donne expressément son accord par acte de commissaire de justice ou par courrier recommandé avec accusé de réception ou de façon tacite en payant simplement le nouveau loyer ;
- Accepter le renouvellement mais pas le nouveau loyer : les parties devront alors trouver un accord ;
- Refuser l'offre de renouvellement : le bail prend fin sans que le locataire ne puisse prétendre à une indemnité d'éviction.

En cas d'acceptation de l'offre, le bail est **renouvelé pour une nouvelle période de 9 ans**, sauf si les cocontractants décident d'une durée plus longue.

À noter : Pour conclure un bail d'une durée supérieure à la [durée légale du bail commercial](#), le bailleur et le preneur doivent rédiger et signer un avenant.

Congé sans indemnité d'éviction

Le propriétaire peut donner congé au locataire sans renouvellement du bail et sans verser l'[indemnité d'éviction prévue pour les baux commerciaux](#), pour les motifs suivants :

- Motif grave et légitime : bien que le Code de commerce n'apporte aucune

précision sur la détermination du caractère grave et légitime du motif avancé, il incombe au bailleur d'apporter la preuve du grief subi. À titre d'exemple, il peut s'agir de l'inexécution des obligations du preneur ;

- Immeuble insalubre ou dangereux : le local ne peut plus être occupé en raison de son état ou lorsqu'une décision administrative constate son insalubrité ;
- Reprise des locaux d'habitation accessoires pour y habiter (sous conditions) ;
- Reprise des locaux d'habitation accessoires inutilisés pour les mettre en location ;
- Reprise pour travaux nécessitant l'évacuation des locaux : le bailleur doit avoir l'intention de détruire les locaux en vue de leur reconstruction. Pour ne pas payer d'indemnité d'éviction, il doit toutefois proposer au preneur un local de remplacement situé dans un emplacement équivalent.

Sous peine de nullité, la lettre de congé doit obligatoirement **mentionner le motif et indiquer que le locataire peut contester le congé ou demander une indemnité d'éviction** en saisissant le tribunal judiciaire dans un délai de 2 ans.

Congé avec indemnité d'éviction

Lorsque le bailleur souhaite la [résiliation du bail commercial](#) mais qu'il ne peut pas justifier d'un motif valable, il doit assortir le congé d'une offre d'indemnité d'éviction. Cette dernière **vise à compenser le préjudice subi par le locataire** du fait de l'absence de renouvellement du bail commercial.

Le calcul de l'indemnité prend en compte divers éléments tels que :

- Valeur marchande du fonds de commerce selon les usages de la profession exercée par le preneur ;
- Indemnités de licenciement des salariés, éventuellement ;
- Frais normaux de déménagement et de réinstallation ;
- Frais et droits de mutation dus pour un fonds de même valeur.

L'indemnité d'éviction comprend une indemnité principale correspondant :

- Soit à une indemnité de remplacement : perte de fonds ;
- Soit à une indemnité de déplacement (ou de transfert) ;

ainsi que des indemnités accessoires.

Le **calcul des indemnités d'éviction** s'effectue au jour le plus proche de la date de départ du preneur. Le bailleur doit donc anticiper l'ensemble des conséquences que l'éviction peut avoir sur le fonds de commerce.

Les parties **peuvent fixer le montant des indemnités à l'amiable**. Cependant, il est plus souvent fixé par un expert.

Bon à savoir : Le bailleur dispose toutefois d'un droit de repentir qui lui permet de revenir sur sa décision dans les 15 jours qui suivent la fixation du montant de l'indemnité d'éviction. Dans ce cas, le renouvellement du bail intervient à compter de la notification au preneur.

Demande de renouvellement par le preneur

En l'absence de congé délivré par le propriétaire, le locataire doit lui aussi respecter un préavis de 6 mois pour lui adresser une **demande de renouvellement du bail commercial**. De plus, sa demande doit être adressée sous la même forme, c'est-à-dire par courrier recommandé avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice.

Le bailleur doit **communiquer sa réponse dans un délai de 3 mois**. Sans réponse de sa part, on considère qu'il a accepté.

En revanche, il n'est pas obligé de répondre par écrit, sauf s'il souhaite augmenter le loyer. Dans ce cas il devra passer par acte de commissaire de justice.

En outre, le propriétaire **peut tout à fait refuser de renouveler le bail** par un acte dans lequel il précise les motifs du refus.

Le bailleur peut-il en profiter pour augmenter le loyer ?

Dans le cadre du renouvellement d'un bail commercial, le propriétaire peut décider de renouveler le loyer. Si en principe le montant du loyer d'un local commercial est plafonné, ce dernier peut, sous conditions, faire l'objet d'un déplafonnement lorsqu'il est renouvelé.

Modalités de fixation du loyer du bail renouvelé

Contrairement aux règles de révision triennale, la [révision du loyer du bail commercial](#) dans le cadre d'un renouvellement permet aux parties de **déterminer librement le montant du nouveau loyer**.

À défaut d'accord entre les cocontractants, le montant du nouveau loyer correspond à la valeur locative déterminée en tenant compte de différents éléments, tels que :

- Caractéristiques du local ;
- Destination des lieux ;
- Obligations respectives des parties : la valeur locative peut être évaluée à la hausse ou à la baisse en fonction des contraintes qui pèsent sur chacune des parties. Les restrictions à la jouissance des lieux contribuent à en faire diminuer le montant, tandis que les améliorations apportées au local constituent un facteur d'augmentation ;
- [Facteurs locaux de commercialité impactant le bail commercial](#) : ces facteurs dépendent de l'importance de la ville, du lieu d'implantation, des moyens de transport à proximité, etc... ;
- Prix couramment pratiqués dans le voisinage.

Limitation de la hausse du loyer renouvelé

En principe, il existe un plafonnement du montant du loyer révisé. En effet, le bailleur doit **appliquer l'indice de référence** indiqué dans le contrat (principalement l'indice des loyers commerciaux ou ILC).

Cependant, les règles qui s'appliquent à la [période triennale du bail commercial](#) ne s'appliquent pas dans le cadre du renouvellement.

Par conséquent, le propriétaire peut profiter du [déplafonnement du loyer du bail commercial](#) dès lors que les **2 conditions suivantes sont remplies** :

1. La situation présente un motif de déplafonnement : c'est notamment le cas en présence d'une modification des caractéristiques du local, des facteurs locaux de commercialité, de l'activité, etc... ;
2. La modification constatée a une incidence directe sur l'activité exercée et entraîne une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Ainsi, le déplafonnement se base toujours sur des caractéristiques propres au local commercial, notables et intervenues au cours du bail arrivé à échéance.

Bon à savoir : C'est la [loi Pinel](#) du 18 Juin 2014 qui limite l'augmentation du loyer du bail renouvelé à 10 % du montant du loyer de l'année précédente. Ces dispositions valent pour tout bail conclu ou renouvelé depuis le 1er Septembre 2014.

Que faire en cas de désaccord sur le loyer suite au renouvellement du bail commercial ?

En cas de désaccord des parties sur la question relative au plafonnement du loyer, celles-ci doivent avant tout **tenter une résolution du litige à l'amiable**. Si elles n'y arrive pas seules, l'une comme l'autre peut saisir la commission départementale de conciliation.

En cas d'échec de la procédure amiable, le litige devra nécessairement **passer par la voie judiciaire**. Il faudra alors passer devant le président du tribunal judiciaire.

Pour ce faire, la partie qui conteste le loyer doit déposer un mémoire auprès du greffe compétent afin que ce dernier fixe une date d'assignation.

Voici une courte vidéo qui vous résume tout le fonctionnement et les modalités du bail commercial en quelques minutes :

Qu'en est-il de la tacite prolongation du bail ?

Lorsque ni le bailleur ni le locataire ne se manifeste, le bail **se prolonge automatiquement et pour une durée indéterminée**.

Ainsi, le bail se poursuit dans les mêmes conditions et les parties restent soumises aux mêmes obligations. De plus, bien que le loyer soit inchangé dans le cadre d'une [reconduction tacite du bail commercial](#), il existe encore une possibilité de révision triennale du loyer.

Attention : Cette situation ne correspond pas à la formation d'un nouveau bail commercial.

En revanche, le **preneur ne bénéficie plus du droit au bail**.

Dans ces conditions, la fin du bail ne pourra intervenir que si le bailleur ou le locataire donne congé à l'autre partie. Ils doivent envoyer la lettre de congé par acte de commissaire de justice, à tout moment, dès lors que l'expéditeur respecte un délai de préavis de 6 mois minimum et pour le dernier jour du trimestre civil.

Zoom : N'hésitez pas à utiliser le [modèle d'avenant de renouvellement du bail commercial](#) proposé par LegalPlace ! Vous pouvez complètement le personnaliser et l'adapter à votre situation. Pour cela, vous n'avez qu'à compléter notre court questionnaire en ligne. Ensuite, il ne vous reste plus qu'à télécharger, imprimer et signer votre document.

FAQ

Le bail commercial se renouvelle-t-il automatiquement ?

Le renouvellement du bail commercial implique une action de la part du bailleur ou du preneur. Dans le cas contraire, le bail est tacitement reconduit pour une durée indéterminée.

Quand demander le renouvellement d'un bail commercial ?

La demande ou l'offre de renouvellement du bail commercial doit être adressée à l'autre partie au moins 6 mois avant l'arrivée du terme du bail tel que fixé dans le contrat.

Le propriétaire est-il obligé de renouveler le bail ?

Non ! Le propriétaire peut donner congé au locataire sans offre de renouvellement. En fonction des circonstances, il devra ou non s'acquitter d'indemnités d'éviction.