

Demande de renouvellement de bail commercial

Description

La demande de renouvellement de [bail commercial](#) est un acte juridique lourd de conséquences et bien encadré. Le législateur a modifié à plusieurs reprises les modalités de cette demande pour assurer une meilleure sécurité juridique aux bailleurs et aux locataires, notamment par la [loi Pinel du 18 juin 2014](#) et par la [loi Macron du 6 août 2015](#). Faisons le tour d'horizon des conditions et du contenu de la demande de renouvellement d'un bail commercial, ainsi que des réponses envisageables pour un bailleur.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Avenant de renouvellement pour bail commercial](#)

Renouvellement tacite et reconduction du bail commercial

Le bail commercial est un contrat de location de locaux conclu pour une durée de 9 ans découpée en 3 périodes égales, d'où son surnom de bail 3-6-9. Toutefois un [changement de propriétaire en cours du bail commercial](#) est possible et son renouvellement est prévu aux articles L 145-8 à L 145-12 du Code de Commerce.

Le principe d'une [tacite reconduction du bail commercial](#) est acquis. L'article L 145-9 du Code de Commerce prévoit ainsi que *à 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* ».

Subtilité de juriste, le législateur parle de tacite prolongation, plutôt que de [tacite reconduction du bail commercial](#), dans la mesure où il n'autorise pas un renouvellement automatique du bail dans les mêmes conditions. En effet, pendant cette prolongation, le congé peut être donné à tout moment, avec **un préavis de 6 mois** et en fin de trimestre.

Ce droit au [renouvellement du bail commercial](#) tout comme le [renouvellement de bail de location](#) est d'ordre public. Aucune mention du bail ne peut par avance interdire le principe de son renouvellement, dès lors que le locataire respecte les clauses essentielles du bail y compris la [clause d'indexation du bail commercial](#).

A noter : Le [non renouvellement du bail](#) à son échéance est un risque que tout locataire doit assumer. Toutefois, les possibilités offertes au propriétaire de récupérer la jouissance de son bien sont encadrées et limitées.

Quand faire la demande de renouvellement du bail commercial ?

Le bailleur a **jusqu'à 6 mois** avant l'échéance du bail commercial pour se manifester. A défaut, le locataire bénéficie de cette période de **6 mois précédant l'expiration** de son contrat pour faire la demande de renouvellement du bail commercial.

L'article L 145-10 du Code de Commerce prévoit que « *A 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 prolongation* ».

Comment faire la demande de renouvellement du bail commercial ?

La lettre de demande de renouvellement du bail commercial doit respecter un certain formalisme. Elle devra être adressée **par courrier recommandé avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire**, c'est-à-dire par un huissier. Le coût de cet acte d'huissier est normalement modique et peut permettre de vérifier que les mentions obligatoires sont bien présentes.

Un modèle de lettre de demande de renouvellement du bail commercial comprend impérativement, sous peine de nullité, la **reproduction de certains alinéas de l'article L 145-10** du Code de Commerce relatifs aux possibilités de réponse du bailleur.

La lettre de renouvellement du bail commercial doit être **adressée à la bonne personne** : celle qui a le pouvoir d'accepter le renouvellement. Le plus souvent, il

s'agit du bailleur, personne physique ou représentant de la personne morale. En cas de pluralité de propriétaires, le Code de Commerce dispense d'effectuer la demande auprès de chacun. Ainsi, la demande valablement réalisée auprès d'un des bailleurs vaut pour tous, sauf disposition contraire dans le bail. Vérifiez bien les clauses de votre bail relatives au renouvellement et aux notifications.

La date d'effet de la demande de renouvellement du contrat est soit la date de remise directe par l'huissier, soit la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception.

Le locataire a la possibilité de proposer un nouveau loyer, en même temps que sa demande de renouvellement et le bailleur pourra répondre de manière distincte au renouvellement et au montant du loyer, l'acceptation de l'un ne valant pas nécessairement acceptation de l'autre.

De la même manière, le locataire a intérêt à demander une mise à jour des principales clauses de son bail commercial lors du renouvellement. Le droit des baux commerciaux est en perpétuel évolution et donne lieu à des conflits nombreux. Par exemple, la loi Pinel de 2014, souvent protectrice des locataires, prévoit désormais l'interdiction de faire peser les grosses réparations sur le preneur du bail commercial. Des clauses comme celles-ci peuvent trouver leur place lors de la demande de renouvellement pour être en conformité avec les nouvelles dispositions du législateur et des tribunaux. D'autres dispositions de la loi Pinel s'appliqueront automatiquement aux baux renouvelés depuis le 1er septembre 2014. La rédaction d'un [avenant au bail commercial](#) conforme vous garantit une meilleure sécurité juridique.

Zoom : Si vous souhaitez renouveler le bail commercial, **LegalPlace** met à votre disposition un [modèle d'avenant pour renouvellement de bail](#) rédigés par nos avocats expérimentés ! Une solution simple, efficace et rapide : il vous suffit de remplir un questionnaire et l'avenant sera conforme aux textes et adapté à vos besoins.

Les cas de refus du bailleur

Le bailleur dispose de 3 mois pour répondre par acte extrajudiciaire, donc en faisant appel à un huissier, exclusivement. Tout refus doit être motivé, dans la mesure où il compromet la continuité de l'activité commerciale du locataire. A défaut de motivation sérieuse, le locataire peut demander le versement d'une [indemnité d'éviction](#), à titre de dédommagement.

Le bailleur doit mentionner dans sa réponse la possibilité pour le locataire de saisir le

Tribunal de Grande Instance (TGI) dans les 2 ans pour contester ce refus de renouvellement du bail commercial ou pour demander le paiement de l'indemnité d'éviction.

Le droit de repentir du bailleur lui coûte cher. L'article L 145-14 du code de commerce précise que « *le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux [articles L. 145-17 et suivants](#), payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre* ».

A noter : Vous devrez envoyer une [lettre de résiliation de bail pour mutation professionnelle](#) avec un mois de préavis en accusée de réception à votre bailleur pour faire votre demande et y joindre un justificatif d'attestation de mutation.

L'acceptation du bailleur sous condition d'avenant

L'absence de réaction du bailleur dans les 3 mois suivant la réception de la demande de renouvellement de bail commercial vaut acceptation dudit renouvellement. Attention, cela ne vaut pas nécessairement acceptation du loyer proposé ou d'autres demandes effectuées en même temps.

Le bailleur peut répondre en acceptant le renouvellement mais en demandant une augmentation du loyer. Après négociations entre les parties sur le montant de ce nouveau loyer, un avenant au bail commercial est signé et comprend au minimum :

- Le montant du loyer modifié ;
- Ses conditions d'indexation (la loi Pinel impose désormais une indexation sur l'indice des loyers commerciaux et non plus sur l'indice du coût de la construction) ;
- La durée du bail renouvelé (en principe, le bail est renouvelé pour une durée de 9 ans) ;
- Le montant du dépôt de garantie (souvent, il sera identique à celui du premier bail mais le bailleur peut négocier un montant supérieur).

La loi Pinel octroie une plus grande liberté dans la fixation des loyers des baux commerciaux. En principe, le loyer doit correspondre à la valeur locative. Aussi, on

voit bien dans les zones tendues que cette valeur aura fortement augmenté après 9 années. C'est la raison pour laquelle un plafonnement de l'augmentation des loyers a été mis en place, sur la base de l'indice des loyers commerciaux

A lire : [Le loyer du bail commercial peut être révisé trois ans après le renouvellement](#)