

Le renouvellement du bail professionnel

Description

A la différence du bail commercial dont le renouvellement constitue un droit pour le locataire, il n'existe pas de droit au renouvellement du bail professionnel. A l'approche du terme du bail, qui dure au minimum 6 ans, plusieurs situations sont susceptibles de se produire, emportant des conséquences différentes pour le locataire :

- **Absence de notification de congé par le propriétaire ou le locataire:** le bail professionnel est tacitement renouvelé dans les mêmes conditions.
- **Notification de congé par le bailleur avec offre de renouvellement:** le bailleur est tenu de respecter un préavis de 6 mois minimum. Il peut profiter du renouvellement du bail pour augmenter le loyer ou établir une nouvelle répartition des travaux et des charges. Un refus du locataire entraîne alors la fin du bail.
- **Notification de congé par le bailleur sans offre de renouvellement:** le locataire doit quitter les lieux au terme du bail et ne peut prétendre à une indemnité d'éviction.

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 !

[Modèle de bail professionnel](#)

Renouvellement du bail professionnel

La reconduction d'un bail professionnel est tacite. Toutefois, le propriétaire peut apporter des modifications aux conditions de location. Le locataire, quant à lui, peut quitter les lieux à tout moment en respectant un préavis de six mois. Par ailleurs, on constate l'absence d'un droit au renouvellement pour le locataire dans le cadre d'un bail professionnel.

Durée et renouvellement dans un bail professionnel

La [durée minimale](#) affectée à un bail professionnel est de 6 ans. Il est reconduit de manière tacite pour la même durée, sans formalité particulière à remplir. Le bailleur

peut dénoncer le contrat à l'issue du délai : il n'y a pas de droit automatique au renouvellement.

Attention ! Il existe qu'un seul cas qui peut déroger à la règle 3, 6, 9. Le [bail professionnel dérogatoire](#) est soumis aux mêmes obligations que les baux professionnels tout en ayant une durée moindre.

La reconduction tacite du bail professionnel

Dans le cadre d'un bail professionnel, si le bailleur souhaite mettre fin au bail, il doit attendre l'expiration du contrat de location et ne pas le renouveler. Dans le cas contraire, le bail professionnel est reconduit de manière tacite. En outre, il faut noter que si une des parties ne souhaite pas renouveler le contrat qui arrive à expiration, il doit notifier l'autre partie en respectant un préavis de 6 mois. Une [résiliation anticipée](#) est également envisageable dans certains cas. Dans le cas d'absence de cette [résiliation du bail professionnel](#), il est reconduit de manière tacite.

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.

Il faut noter que si le bailleur souhaite renouveler le bail du locataire, il doit lui transmettre un congé pour le bail en cours et une offre de renouvellement. Il peut alors en profiter pour modifier les conditions du nouveau bail. De la même manière, le propriétaire peut en profiter pour modifier la répartition des travaux et des charges. Si le locataire refuse, il est dans l'obligation de quitter le bien au terme du bail. Le propriétaire se sert souvent de cette possibilité pour augmenter le loyer qui lui sera dû. Le bailleur n'est en effet pas tenu à la valeur locative des lieux pour fixer un nouveau loyer : ce dernier est négocié par les parties. Si le locataire accepte les nouvelles conditions de location, le nouveau bail se substitue à l'ancien.

Le locataire peut donner congé à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) ou par acte d'huissier, en respectant un préavis de six mois. Cet élément a été validé par la Cour de Cassation dans un [arrêt du 10 décembre 2002](#). La Cour de cassation a d'ailleurs précisé que toute clause dans un bail professionnel qui prévoirait un délai de préavis supérieur à six mois est réputée non écrite ([Cass, 2 février 2000, n°98-15675](#)). Le locataire peut ainsi quitter les lieux à tout moment sans avoir à verser d'indemnités au bailleur.

L'absence de droit au renouvellement pour le locataire dans un bail

professionnel

À la fin de la durée du bail, le propriétaire peut donner congé au locataire par une lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) ou par acte d'huissier. Pour cela, il doit respecter un préavis de six mois. La cour de cassation a mis en évidence que le propriétaire n'a pas à motiver son congé. Aucun droit au renouvellement n'est prévu pour le locataire dans le cadre d'un bail professionnel. En raison de l'absence de ce droit au renouvellement, le propriétaire peut choisir un nouveau locataire différent de celui qu'il n'a pas prolongé. La Cour de Cassation a validé cet élément dans un [arrêt du 2 mai 2007](#). Le propriétaire n'est pas tenu de verser une indemnité d'éviction au locataire à qui il donne congé. De la même manière, lorsque le bailleur donne congé pour vendre, le locataire ne dispose pas d'un droit de préemption, sauf s'il s'agit d'un [bail mixte](#). Toutefois, il faut noter que dans la pratique, dans le cas d'un congé pour vendre, la personne qui occupait le bien se positionne souvent pour l'achat de ce dernier.

Renouvellement du bail professionnel et changement de conditions

Le bail professionnel est défini à [l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#) tendant à favoriser l'investissement locatif, [l'accession](#) à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. Le bail professionnel est entouré de modalités particulières. En particulier, les modalités relatives au loyer et aux travaux et charges conviennent d'être mises en lumière. Le propriétaire peut en effet faire varier ces éléments au moment du renouvellement du bail professionnel.

Le loyer dans le bail professionnel

Le loyer doit être inscrit clairement dans le contrat de bail. Il est négocié librement par le propriétaire et le locataire. Le [loyer du bail professionnel peut faire l'objet d'une révision](#) dans un intervalle régulier dans le cadre d'une clause écrite dans le contrat. Cette clause doit indiquer la prise en compte d'un indice de référence sur lequel se base l'évolution du loyer. À ce titre, il est possible d'utiliser une variété d'indices comme l'indice des loyers commerciaux (ILIC) ou l'indice des loyers des activités tertiaires. Vous pouvez obtenir davantage de détails sur ces indices [ici](#). Il faut ajouter au loyer les modalités de paiement de ce dernier.

Le contrat de location peut aussi faire mention du versement d'un [dépôt de garantie](#)

au propriétaire par le locataire. Toutefois, il ne s'agit pas d'une obligation légale. En revanche, le bailleur est dans l'obligation de rembourser le locataire de la somme qu'il a versée au moment de sa sortie des lieux à condition que ce dernier ait rempli l'ensemble des obligations prévues par le contrat.

Le loyer étant librement négocié entre les parties dans le cadre d'un bail professionnel, il est possible pour le bailleur de l'augmenter au moment du renouvellement. Il s'agit d'une possibilité particulièrement intéressante. En effet, le locataire a souvent besoin de renouveler le bail considérant qu'il s'agit d'un endroit où il exerce son activité professionnelle : un endroit où il reçoit sa clientèle. La possibilité d'augmenter le loyer au moment du renouvellement permet au bailleur de s'appuyer sur le caractère particulier de l'activité professionnelle de son locataire et d'obtenir un revenu plus élevé.

Les travaux et charges dans un bail professionnel

Pour finir, le bail professionnel doit indiquer clairement la répartition des travaux et des charges entre les parties au contrat de location. Cette répartition est librement définie entre les parties du contrat de location. De la même manière, étant donné que la répartition des travaux et des charges est négociée librement dans le cadre d'un bail professionnel, le propriétaire peut profiter du renouvellement du bail pour proposer une nouvelle répartition. Il s'agit d'une possibilité particulièrement intéressante qui peut lui permettre d'obtenir des revenus supplémentaires sans augmenter le montant du loyer. Naturellement, le propriétaire peut faire varier en même temps le loyer et la répartition des travaux et des charges : tout cela dépend des relations qu'entretiennent bailleur et locataire et de leur capacité de négociation.

Bon à savoir : LegalPlace vous propose [un modèle de bail professionnel gratuit, prêt à imprimer](#).