

La tacite reconduction du bail commercial : quels sont les dangers ?

Description

La tacite reconduction du bail commercial présente des **aspects avantageux** pour le preneur, mais également des risques pour lui au delà de 12 ans de bail. Il peut être préférable de conclure un [avenant de renouvellement au bail commercial](#).

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 commercial](#)[Modèle d'avenant au bail commercial](#)

Qu'est-ce que la tacite reconduction du bail commercial ?

Le principe de tacite reconduction

Le bail commercial est un **contrat de location** à destination de professionnels exerçant une activité commerciale. En effet, il permet à un propriétaire d'un local de le louer à un entrepreneur. Celui-ci pourra alors exploiter le fonds de commerce pour son activité.

De nombreuses règles particulières régissent le statut des baux commerciaux. Il en est ainsi pour son expiration. En effet, en principe, la [durée du bail commercial](#) est de 9 ans. Cependant, l'arrivée à échéance du bail n'engendre **pas automatiquement** son extinction.

En effet, [l'article L 145-9 du Code de commerce](#) dispose que lorsque le bail ne fait l'objet d'aucun renouvellement ou congé, il est **tacitement reconduit**. Ainsi, sans aucune intervention ni du bailleur ni du locataire, le contrat de location continue à produire tous ses effets.

Les conditions à la prolongation tacite

Le Code de commerce précise que la reconduction tacite ne peut avoir lieu **qu'à défaut de congé ou de demande de renouvellement**. Ceux-ci peuvent être à

l'initiative du bailleur ou du preneur. Il est également nécessaire que ces demandes soient effectuées **6 mois avant la date d'expiration du bail commercial**.

Le congé

Le congé correspond à la [résiliation du bail commercial](#). Elle peut intervenir à la demande du bailleur ou du preneur. Celui-ci ne dispose d'**aucune restriction** quant aux motifs de la résiliation.

Cependant, le congé délivré par le bailleur doit impérativement respecter les motifs énoncés à [l'article L 145-4 du Code de commerce](#). Il doit également proposer, en principe, une **indemnité d'éviction** au locataire.

Bon à savoir : Le congé délivré par le bailleur peut également être accompagné d'une offre de renouvellement du bail. Dans ce cas, il n'est pas nécessaire de proposer une indemnité d'éviction.

La demande de renouvellement

Lorsque le bailleur ou le preneur propose le [renouvellement du bail commercial](#), il ne peut y avoir de reconduction tacite du bail. Il importe peu que le renouvellement soit accepté ou refusé.

Même si en apparence, le renouvellement et la reconduction tacite produisent les mêmes effets, celles-ci sont **différentes**. En effet, le renouvellement engendre la rédaction d'un nouveau contrat de location ou d'un avenant au contrat initial. Elle crée donc une **nouvelle situation juridique**. Des modifications peuvent également être apportées notamment concernant le loyer.

Zoom : Il est possible d'inclure une clause automatique de renouvellement du bail. Ainsi, afin de vous aider à personnaliser votre contrat, Legalplace vous propose un [modèle de bail commercial](#) à remplir à l'aide d'un questionnaire.

Quelles sont les conséquences de la tacite reconduction du bail commercial ?

Les avantages du statut du bail commercial

La reconduction tacite du bail permet de continuer à bénéficier des **avantages** du statut du bail commercial. En effet, la prolongation ne crée pas de nouveau contrat

entre les parties. Ainsi, c'est le **contrat initial** qui continue à s'appliquer.

Par conséquent, les **obligations** du propriétaire et du preneur restent les mêmes. Ainsi, le locataire est toujours tenu au paiement du loyer ou à la réalisation de certains travaux.

Le risque de dé plafonnement du loyer

[L'article L.145-34 du Code de commerce](#) dispose que si le bail s'est prolongé au-delà de douze ans du fait d'une tacite prolongation, alors les dispositions protectrices liées au plafonnement du loyer n'ont plus vocation à s'appliquer. Cela signifie que le bailleur pourra donc **augmenter le loyer** sans tenir compte de l'évolution de l'indice de référence stipulé dans le bail ([ILC](#) ou [ILAT](#)).

Il faut donc que le locataire soit extrêmement vigilant sur le renouvellement de son bail commercial afin de ne pas être pris au piège de cette disposition au risque de se retrouver avec un **loyer dé plafonné**. Cela est particulièrement dangereux quand la valeur locative est bien supérieure au loyer payé.

Les preneurs ne doivent donc pas hésiter à consulter un avocat afin d'être certain de la date d'expiration et d'éviter une augmentation parfois très conséquente de leur loyer.

FAQ

Qu'est-ce que la tacite reconduction du bail commercial ?

La tacite reconduction du bail commercial correspond à la prolongation du contrat après l'expiration de la durée du bail. Elle intervient automatiquement sauf en cas de congé ou de demande de renouvellement du bail.

Quelle est la différence entre tacite reconduction et renouvellement du bail commercial ?

La tacite reconduction et le renouvellement permettent au preneur de continuer à exploiter le local. Cependant, le renouvellement crée un nouveau contrat qui peut engendrer des changements notamment sur le loyer. Le contrat initial continue à

s'appliquer en cas de tacite reconduction.

Quelles sont les conséquences de la tacite reconduction du bail commercial ?

La tacite reconduction permet au preneur de continuer à bénéficier des avantages liés au bail commercial. Cependant, elle présente un risque pour le preneur car elle peut engendrer au bout de 12 ans un déplaçonnement du loyer.