



## Pause Juridique

# Renouvellement du bail commercial

## Quel est le droit au renouvellement ?



La durée du contrat de bail ne peut être inférieure à **neuf années**.

À l'arrivée du terme du contrat, le locataire, propriétaire du fonds de commerce exploité dans les locaux, bénéficie d'un **droit au renouvellement** de son bail.

Toute clause contraire qui viendrait faire échec au droit de renouvellement du bail est réputée non-écrite et donc **ne peut être appliquée**.

## Quelles conditions pour un droit au renouvellement ?

Pour **bénéficier du droit au renouvellement du bail commercial**, le locataire doit respecter les conditions suivantes :



Le fonds de commerce doit être exploité de manière effective dans les locaux depuis au moins 3 ans.



Le locataire doit être propriétaire du fonds de commerce



Le locataire doit être immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.



# QUELS SONT LES CAS DE RENOUVELLEMENT POSSIBLES ?

## Renouvellement par le bailleur

À l'arrivée du terme, le bailleur peut proposer une offre de renouvellement du bail, **six mois avant la date d'expiration** de ce dernier, par acte extra-judiciaire. Dans ce cas, il fixe les modalités applicables au nouveau bail que le locataire peut soit accepter soit refuser.

Lorsque le bailleur souhaite **modifier le montant du loyer**, le locataire a alors **3 choix** :



**Accepter** le renouvellement et le nouveau loyer.



**Accepter** le renouvellement, mais **refuser** le nouveau loyer : dans ce cas, le bailleur et le locataire peuvent décider à l'amiable du montant du loyer (sans accord amiable, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation).



**Refuser** l'offre de renouvellement.

## Renouvellement par le locataire

Dans les **6 mois avant la fin du bail**, si le bailleur ne s'est pas manifesté, le locataire a la possibilité de **demande le renouvellement** du bail ou de **donner congé**. Le locataire peut faire la demande par acte d'huissier ou par LRAR.

Le bailleur doit faire connaître sa décision dans un **délai de 3 mois** et **reste libre d'accepter ou de refuser** le renouvellement du bail.

Si **aucune réponse** n'intervient, le bailleur est considéré comme ayant **accepté le renouvellement**.

La durée du bail renouvelé par le bailleur ou le locataire est de **neuf ans** sauf accord des parties pour une durée plus longue.



# Renouvellement par Tacite Reconduction

Les baux commerciaux ne cessent que par l'effet d'un congé donné **six mois à l'avance** ou d'une demande de renouvellement du bailleur ou du locataire.

À défaut, le bail fait par écrit se **prolonge tacitement** au-delà du terme fixé par le contrat.



La prolongation tacite du bail n'entraîne pas la rédaction d'un nouveau bail : le contrat est simplement prolongé pour une **durée indéterminée**.



Par conséquent, les parties sont tenues d'appliquer les clauses prévues dans le contrat de bail initialement conclu (dont notamment le loyer qui demeure inchangé).



Il reste cependant possible pour les parties de **mettre fin à tout moment** au bail en respectant **le préavis de six mois**. De plus si la durée du bail dépasse **12 ans**, le propriétaire pourra procéder à un **déplafonnement de loyer**.



## QUELS SONT LES CAS DE NON RENOUVELLEMENT ?



### Congé sans offre de renouvellement du bail par le bailleur

À l'arrivée du terme, le bailleur peut **donner congé** sans offre de renouvellement, **six mois avant la date d'expiration** de ce dernier, par **acte extrajudiciaire**. Le bailleur devra préciser **les motifs** pour lesquels le congé est donné, afin de ne pas encourir la nullité et devra verser une indemnité compensatrice appelée indemnité d'éviction, sauf à démontrer un motif légitime pour le refus de renouvellement.



De son côté le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de **deux ans** à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

## Droit de reprise

Le bailleur a également la faculté de résilier le bail **à l'expiration d'une période triennale** ou **à la fin du bail** en exerçant son droit de reprise pour :



- **Construire, reconstruire** ou **surélever** l'immeuble existant.



- **Réaffecter** le local d'habitation accessoire à cet usage.



- **Transformer** à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation.



- **Exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière** pour insalubrité et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

## Non renouvellement du bail par le locataire

Le locataire a également la faculté de donner congé **à l'expiration d'une période triennale** ou **à la fin du bail**, au moins six mois à l'avance, par LRAR ou par acte extrajudiciaire.



Le locataire qui prend sa retraite ou qui bénéficie d'une pension d'invalidité peut donner congé à tout moment en cours de bail.



**Votre équipe implid reste à vos côtés**

Nous restons à votre disposition pour vous accompagner dans l'accomplissement des démarches. N'hésitez pas à contacter votre bureau de proximité.