



LE RENOUVELLEMENT
DU **BAIL**
COMMERCIAL



Un principe d'ordre public : le locataire a droit au renouvellement de son bail à son échéance contractuelle (9 ans minimum) et toute clause contraire du bail est réputée non écrite.

Focus des points essentiels à connaître.

LES CONDITIONS DU DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le locataire doit justifier de 5 conditions :

1

Existence d'un bail portant sur un immeuble ou un local

2

Exploitation d'un fonds de commerce ou artisanal dans l'immeuble ou le local loué

3

Immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers

4

Être propriétaire du fonds de commerce ou artisanal

5

Avoir exploité son fonds de façon effective au cours des 3 dernières années précédant l'expiration du bail

SAUF MOTIF LÉGITIME DE NON-EXPLOITATION

Exemple : inexécution par le bailleur de son obligation d'entretien

Ces conditions sont cumulatives et l'absence de l'une d'entre elles fait perdre au locataire le droit au renouvellement.

LA MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT PAR LE BAILLEUR

Le bailleur doit délivrer congé au moins 6 mois avant la date d'expiration du bail et le congé prend effet à cette date :

1

Le congé est délivré à la requête du bailleur, de son représentant ou d'un préposé muni d'un pouvoir, par acte d'huissier, sous peine de nullité

2

Le congé doit être signifié au locataire, au représentant légal de la société, aux colocataires ou aux époux (ou à un seul d'entre eux en cas de solidarité dans le paiement des loyers et charges)

3

Le congé doit indiquer, sous peine de nullité, qu'il est donné pour mettre fin au bail avec offre de renouvellement et le délai (2 ans) dans lequel le locataire peut saisir le tribunal en cas de contestation du congé

LE RÉPONSE DU LOCATAIRE : PAR TOUT MOYEN

1

Il peut accepter le congé aux conditions proposées par le bailleur

OU

2

Il peut accepter le principe du renouvellement en contestant les modalités de l'offre



Si le désaccord porte sur le loyer, le locataire peut saisir le juge des loyers d'une demande de fixation du loyer du bail renouvelé.

LA MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT PAR LE LOCATAIRE

Si le bailleur ne s'est pas manifesté 6 mois avant l'expiration du bail, le locataire peut signifier au bailleur une demande de renouvellement de son bail :

1

La demande de renouvellement doit émaner du ou des locataires ou du représentant légal de la société

2

La demande de renouvellement doit être adressée au bailleur par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec AR

3

La demande de renouvellement doit contenir certaines mentions sous peine de nullité

Le locataire peut également garder le silence et le bail en cours se poursuit alors tacitement au-delà de sa date d'expiration.

LA RÉPONSE DU BAILLEUR : PAR ACTE D'HUISSIER

1

Il peut refuser le renouvellement en précisant les motifs de son refus



L'acte doit indiquer, sous peine de nullité, le délai (2 ans) de saisine du tribunal par le locataire qui entend contester le refus de renouvellement ou demander le paiement d'une indemnité d'éviction

2

Il peut accepter expressément le principe du renouvellement avec, le cas échéant, une proposition de modification du loyer



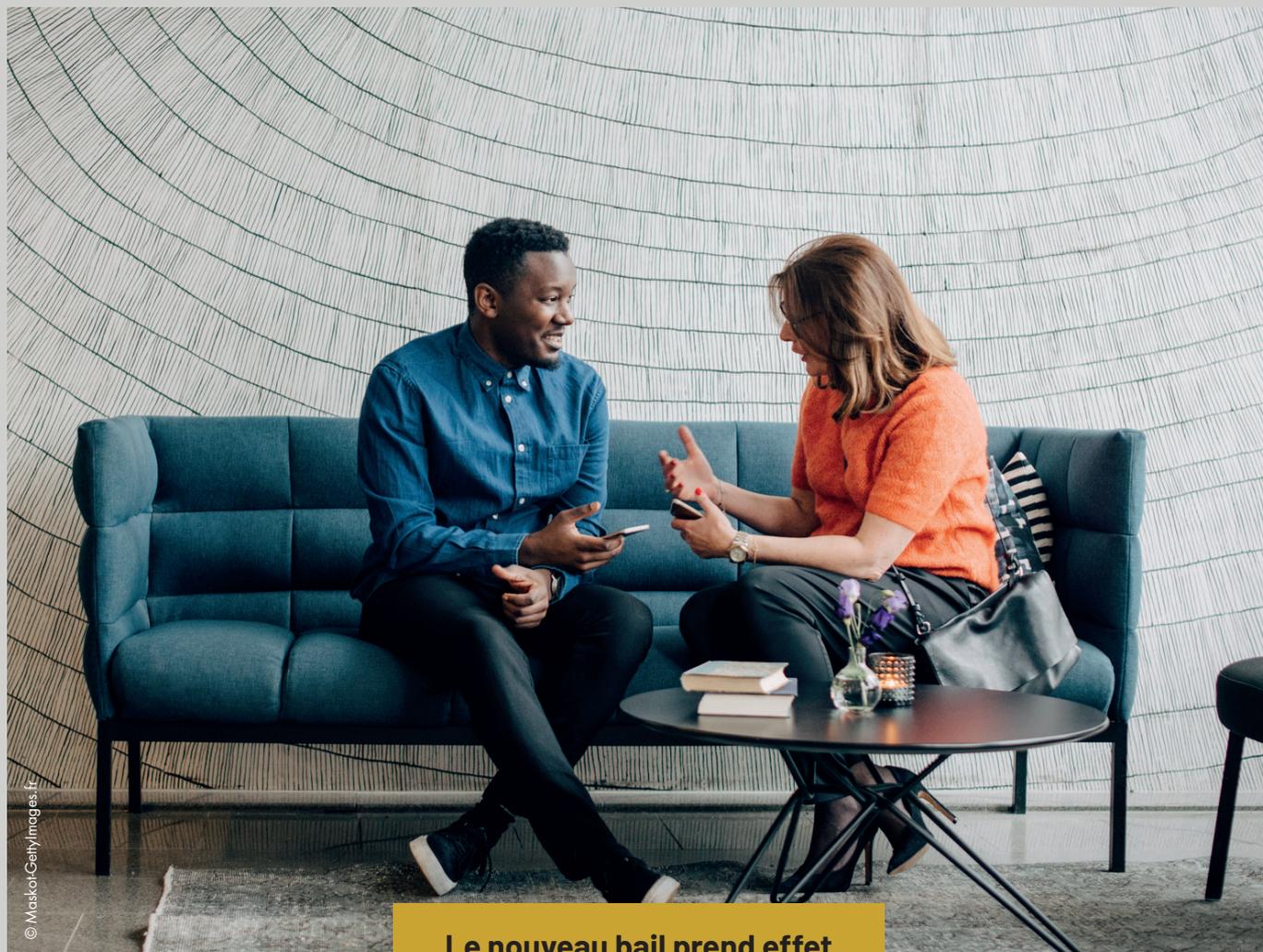
En l'absence de proposition d'un nouveau loyer, celui-ci ne sera dû qu'à compter de la demande qui sera faite ultérieurement



À défaut de réponse dans le délai de 3 mois, le bailleur est réputé avoir accepté le principe de renouvellement du bail précédent, mais cette présomption ne porte pas sur le loyer du bail renouvelé : le bailleur peut demander ultérieurement la fixation d'un nouveau loyer.

LE RÉGIME DU BAIL RENOUVELÉ

Le renouvellement du bail crée un nouveau contrat entre les parties qui s'opère aux clauses et conditions du bail venu à expiration, à l'exception du montant du loyer et de certaines clauses.



Le nouveau bail prend effet à l'expiration du bail renouvelé ou, le cas échéant, de sa prolongation, pour une durée de 9 ans, sauf accord des parties pour une durée plus longue.

Matmut Protection Juridique, SA au capital de 7 500 000 € entièrement libéré, N° 423 499 391 RCS Rouen.
Entreprise régie par le Code des Assurances, 66 rue de Sotteville 76100 Rouen.