

LES EXPERTS-COMPTABLES VOUS INFORMENT
Avril 2019

LE RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

Le renouvellement du bail commercial au terme de la durée initiale du bail n'est pas automatique.

En fin de bail, trois situations sont possibles :

- *le bailleur prend l'initiative de notifier un congé par acte d'huissier (congé offrant ou refusant le renouvellement) ;*
- *le locataire prend l'initiative de demander le renouvellement du bail ;*
- *les deux parties gardent le silence.*

■ LES DEUX PARTIES GARDENT LE SILENCE

À défaut de démarche particulière par l'une ou l'autre des parties, le bail se poursuit purement et simplement.

L'une ou l'autre des parties peut mettre fin à cette prorogation tacite à tout moment en adressant un congé avec un préavis d'au moins 6 mois. Le locataire peut également formuler une demande de renouvellement.

Le locataire peut avoir intérêt à formuler une demande de renouvellement avant que le bail ne dépasse une durée de 12 ans. En effet, au-delà de cette durée, il ne peut plus bénéficier du mécanisme de plafonnement du loyer (on parle alors de « déplafonnement du loyer »).

Il peut également avoir intérêt à formuler une telle demande s'il envisage de céder son bail.

■ LE BAILLEUR PREND L'INITIATIVE DE NOTIFIER UN CONGE

Le congé peut être donné avec ou sans offre de renouvellement. S'il est donné sans offre de renouvellement, le congé comporte en principe une indemnité d'éviction.

▪ Intérêt pour le bailleur

En pratique, le fait de donner congé avec offre de renouvellement permet au bailleur de fixer un nouveau loyer, alors qu'en cas de tacite prorogation, seule la révision légale (ou, le cas échéant, conventionnelle) est possible.

Le bailleur peut toutefois avoir intérêt à attendre que le bail excède 12 ans afin de bénéficier du déplafonnement de loyer.

▪ Délai, forme et contenu du congé

Le congé doit être délivré 6 mois au moins avant la date d'expiration du bail par acte d'huissier.

Le congé doit contenir un certain nombre de mentions et, notamment, les motifs du congé s'il est sans offre de renouvellement.

▪ Réponse du locataire

- S'il a reçu un congé avec offre de renouvellement

Le locataire peut accepter le congé notifié par le bailleur aux conditions proposées.

Cette acceptation peut être expresse ou tacite.

Il peut également accepter le principe du renouvellement mais contester le montant du loyer proposé. Il devra alors saisir le juge des loyers commerciaux¹ d'une demande de fixation du loyer du bail renouvelé.

À défaut d'action par l'une des parties dans le délai de 2 ans, le bail est renouvelé au loyer du bail expiré.

- S'il a reçu un congé sans offre de renouvellement mais avec offre d'indemnité²

Le locataire peut accepter l'indemnité, en négocier le montant ou saisir le tribunal en cas de désaccord.

- S'il a reçu un congé sans offre de renouvellement et sans offre d'indemnité

Le locataire doit saisir le juge dans un délai de deux ans pour faire reconnaître ses droits à la propriété commerciale.

Il existe quelques cas limitativement énumérés dans la loi dans lesquels le bailleur n'est pas obligé de verser cette indemnité (motif grave ou légitime à l'encontre de son locataire ; si l'immeuble loué est insalubre ou dangereux ; absence du droit au renouvellement du locataire, faute de remplir les conditions pour en bénéficier).

■ LE LOCATAIRE N'A PAS REÇU DE CONGE

▪ Possibilité de formuler une demande de renouvellement

En l'absence de démarche de la part du bailleur, le locataire peut faire une demande de renouvellement dans les 6 mois qui précèdent l'échéance du bail ou à tout moment au cours de la période de prorogation tacite.

Cette demande doit être faite par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le congé doit obligatoirement reproduire les termes suivants : « *Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. À défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.* »

▪ Réponse du bailleur

Le bailleur dispose d'un délai de 3 mois à compter de la notification de la demande pour informer, par voie d'huissier, le locataire de sa décision de refuser le renouvellement. Il doit alors préciser les motifs de son refus.

Le bailleur peut également accepter expressément le renouvellement. C'est souvent le cas lorsqu'il souhaite proposer une modification du loyer.

S'il garde le silence pendant ce délai de 3 mois, le principe du renouvellement est alors réputé acquis. Le propriétaire pourra toutefois demander par la suite une augmentation du loyer.

Pour appréhender les particularités du renouvellement du bail commercial, contactez dès à présent votre expert-comptable !

¹ Le juge des loyers commerciaux est le Président du TGI

² On parle d'indemnité d'éviction. Elle doit être égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.