

Droit au renouvellement

Note juridique

A l'expiration du bail commercial, le droit au renouvellement confère au locataire, le droit de garder la jouissance des locaux nécessaires à son activité. Ainsi lorsque les conditions requises sont remplies, soit le bailleur propose le renouvellement du bail commercial au preneur, soit ce dernier en demande le bénéfice.

Conditions du droit au renouvellement

Pour qu'un preneur puisse bénéficier du droit au renouvellement, il appartient au preneur de prouver la réunion de plusieurs conditions cumulatives.

1. Conditions relatives au locataire

- Le preneur doit avoir un bail soumis au statut des baux commerciaux. En sont notamment exclus les baux de locaux ou d'immeubles non destinés à l'exploitation d'une activité industrielle, commerciale, artisanale ou assimilée.
Remarque : les ayants droit bénéficient également de ce droit.
- Le preneur doit être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers.
- Le preneur doit être propriétaire du fonds de commerce exploité dans les lieux.

Dans l'hypothèse d'une location-gérance, le locataire-gérant n'est pas personnellement titulaire du bail portant sur les lieux dans lesquels il exploite le fonds. Il n'a donc pas droit au renouvellement du bail.

2. Conditions relatives à l'exploitation du fonds

A. La nécessité d'une exploitation effective du fonds de commerce

Le droit au renouvellement n'est ouvert qu'au preneur dont le fonds de commerce a fait l'objet d'une exploitation continue pendant les trois années qui précèdent l'expiration du bail.

L'exploitation effective peut également être faite par un tiers, à la condition que le titulaire du bail reste propriétaire du fonds au moment de l'expiration du bail. Ainsi, le propriétaire d'un fonds de commerce donné en location-gérance, conserve le droit au renouvellement du bail. La notion d'exploitation effective pose également le problème de la transformation de l'activité du fonds de commerce (déspécialisation) pendant les trois dernières années du bail. La désécialisation totale intervenue au cours des trois dernières années reste sans incidence sur le droit au renouvellement.

Si une désécialisation est intervenue selon la procédure simplifiée de désécialisation reconnue au locataire qui a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite, le cessionnaire (acqureur) du droit au bail bénéficiera du droit au renouvellement même si la désécialisation est intervenue au cours des trois dernières années du bail.

Le sous-locataire peut également bénéficier du droit au renouvellement. Il peut demander le bénéfice de ce droit au locataire principal à la condition que le propriétaire ait autorisé ou agréé la sous-location.

B. Dérogation à l'obligation d'exploitation effective

Le preneur n'est pas tenu d'une obligation d'exploitation effective, s'il peut justifier qu'un motif légitime l'a conduit à interrompre son exploitation. L'appréciation de ce motif est soumise à l'appréciation souveraine des juges.

Ainsi ont été retenus comme motif légitime de non-exploitation du fonds :

- le décès du locataire : l'activité peut être considérée interrompue pendant une « durée raisonnable » au cours de laquelle la succession du locataire est réglée
- la période d'observation consécutive à l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire.

Modes d'exercice du renouvellement du bail commercial

Le bail commercial a une durée minimum de 9 ans. Cependant, il ne prend pas automatiquement fin à l'expiration de la période contractuelle initialement prévue. A défaut d'une manifestation de volonté émanant de l'une ou l'autre des parties, le bail se poursuit tacitement au-delà de la période initialement convenue.

Il convient de distinguer les situations suivantes :

1. L'offre de renouvellement par le bailleur

L'offre de renouvellement se manifeste sous la forme d'un congé avec offre de renouvellement qui doit être signifié au locataire par exploit d'huissier.

A. Forme de l'offre de renouvellement

Le congé doit comporter certaines indications dont l'absence est sanctionnée par la nullité :

- les motifs de l'offre de renouvellement; en pratique, il suffit d'affirmer sans équivoque que le congé donné met fin au bail en cours, mais qu'il est délivré en vue du renouvellement de ce bail ;
- l'indication de l'existence d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné, pendant lequel le locataire peut saisir le tribunal s'il entend contester le congé ou demander une indemnité d'éviction.

B. Délais

Le congé doit être délivré par le bailleur pour le dernier jour du trimestre civil et au moins 6 mois avant l'échéance du bail. Le bail peut également imposer un délai plus long.

C. Effets de l'offre de renouvellement

Le congé met fin au bail en cours mais il n'emporte pas par lui-même renouvellement du bail. En pratique, le congé avec offre de renouvellement comporte fréquemment l'indication du nouveau loyer exigé ; dans ce cas de figure, lorsque le locataire accepte sans équivoque, le renouvellement du bail est définitivement acquis.

Remarque : le bailleur et le preneur disposent d'un droit d'option leur permettant de revenir sur leur position au plus tard un mois suivant la signification de la décision définitive. La décision définitive correspond à celle statuant sur le loyer du bail en renouvellement. Ainsi, le bailleur qui a offert le renouvellement peut le refuser et le preneur qui a accepté peut y renoncer à charge pour ces derniers d'en supporter les frais.

2. La demande en renouvellement du bail par le locataire

A. Forme

A défaut de congé, le locataire peut demander le renouvellement par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception. La demande faite au bailleur doit être explicite et mentionner de façon expresse la volonté du preneur d'obtenir le renouvellement de son bail commercial.

De plus, la demande en renouvellement doit reproduire les termes suivants : "dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut de faire connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent".

Remarque : ces formes sont requises sous peine de nullité.

B. Délais

Le locataire peut former sa demande en renouvellement, soit au cours des six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de la reconduction tacite du bail.

C. Effets

La demande de renouvellement met fin au bail en cours soit pour la date d'échéance, soit pour le premier jour du trimestre civil qui suit la demande de renouvellement lorsque celle-ci a été formulée dans le cadre d'un bail poursuivi par tacite reconduction. C'est à la date de la demande que doivent être remplies les conditions requises par le locataire pour pouvoir bénéficier du droit au renouvellement. Cependant, la durée d'exploitation de 3 années se calcule rétroactivement à compter de la date d'effet de la demande.

D. La réponse du bailleur

Dans le délai de 3 mois de la signification de la demande de renouvellement, le bailleur peut faire connaître sa position :

- il peut accepter expressément le principe de renouvellement en répondant à la demande du preneur;
- il peut accepter tacitement le principe du renouvellement en ne répondant pas à la demande dans le délai de 3 mois.

L'acceptation expresse ou tacite du principe de renouvellement conserve en principe un caractère provisoire tant que les parties ne sont pas parvenues à un accord sur le prix du loyer. Cependant, en pratique, le bailleur inclut fréquemment dans sa réponse ses exigences quant au nouveau montant du loyer. Si ses exigences sont acceptées par le preneur, un nouveau contrat de bail s'est formé. Il est recommandé de dresser un avenant au contrat de bail.

- il peut refuser le renouvellement par exploit d'huissier en précisant les motifs de son refus. La notification doit, à peine de nullité, indiquer

que le locataire qui veut contester le refus de renouvellement ou demander le paiement d'une indemnité d'éviction doit saisir le Tribunal dans le délai de 2 ans à compter de la date de la signification du refus du renouvellement.

Remarques :

- *le propriétaire a une possibilité de se repentir. En effet, après avoir refusé le renouvellement dans un premier temps, il peut revenir sur sa position initiale, en consentant de manière irrévocable à la conclusion d'un nouveau bail. Le propriétaire ne pourra donc plus revenir sur sa position.*

Cependant, ce droit n'est laissé au propriétaire que dans l'hypothèse où le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà acheté ou loué un autre immeuble destiné à sa réinstallation. Ce droit peut s'exercer dans le délai de 15 jours à compter de la date à laquelle la décision fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée.

- un droit d'option permettant aux parties de revenir sur leur position peut également être exercé dans les mêmes conditions que celles énoncées dans la partie relative à l'offre de renouvellement par le bailleur. Ainsi le preneur qui a demandé le renouvellement peut y renoncer.

La conclusion du nouveau bail lors du renouvellement

Lorsque les parties sont d'accord sur le principe du renouvellement, elles peuvent soit conclure immédiatement un nouveau bail aux clauses et conditions du bail expiré ou à de nouvelles modalités qui résulteraient de leur accord.

Si les parties ne parviennent pas à un accord, il appartient à la partie la plus diligente de saisir la juridiction compétente. Rappelons que le Président du Tribunal de Grande Instance est juge des loyers en matière commerciale.

1. Contenu du nouveau bail

La durée du bail renouvelé est fixée à 9 ans, sachant que les parties ont la possibilité de s'accorder pour une durée plus longue. De plus, les parties sont autorisées à écartier conventionnellement le droit de résiliation triennale.

Le nouveau bail prend effet à l'expiration du bail précédent ou, le cas échéant, de sa reconduction. La date d'expiration du bail précédent est la date initialement prévue au contrat lorsqu'il y est régulièrement mis fin. Lorsque le bail s'est poursuivi par tacite reconduction, le nouveau bail prend effet à la date pour laquelle le congé a été donné ou le premier jour du trimestre civil si une demande de renouvellement a été faite.

2. Fixation du montant du loyer

En principe, le nouveau loyer est fixé par référence à la valeur locative de l'immeuble. Cependant, le législateur a limité l'évolution de ce nouveau loyer en instituant un mécanisme de plafonnement. (cf. Note sur le plafonnement du loyer renouvelé du bail commercial).

Il existe, cependant, des exceptions à l'application du plafonnement en raison de la durée du contrat ou de la modification notable des éléments de la valeur locative. Dans ce cas, le loyer sera fixé selon la valeur locative sans être limité par l'évolution de l'indice (cf. Note sur le déplafonnement du loyer renouvelé du bail commercial).

Remarque : En cas de désaccord, il est conseillé de saisir la Commission départementale de conciliation (cf. Note sur la Commission départementale de conciliation). Il est également possible de saisir le Tribunal de Grande Instance dans un délai de 2 ans. (cf. Note sur le Règlement des litiges relatifs aux baux commerciaux).



Contactez le service juridique

juridique@alsace.cci.fr

03 88 75 25 23

www.alsace-eurometropole.cci.fr