



Avec la collaboration des Instituts du C.S.N

# LE RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

## OFFRE ET DEMANDE

### Textes

- [Loi LME du 4 août 2008](#)
- [Loi du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat](#)
- [Article L 123-1 du Code de commerce](#)
- [Article L 145-1-III du Code de commerce](#)
- [Article L 145-34 du Code de commerce](#)
- [Article L 145-57 du Code de commerce](#)
- [Article 595 al. 4 du Code civil](#)
- [Articles 813, 814 et 815-1 nouveaux du Code civil](#)
- [Article L 133-6-8 du Code de la sécurité sociale](#)
- [Article 313-7,2 al. 2 du Code monétaire et financier](#)

**Attention :** contrairement à une idée reçue, le bail ne se renouvelle pas de manière automatique à l'expiration de la durée prévue : il ne cesse que par l'effet d'un congé. En l'absence de toute initiative des parties, il devient un bail à durée indéterminée ; ce n'est pas un nouveau bail, mais le contrat initial qui continue aux mêmes charges et conditions (*C.com. art. L145-9 al. 2 qui renvoie à C. Civ. art. 1738*). Chacune des parties peut alors donner congé par acte d'huissier à tout moment en notifiant six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil (*C.com. art. L.145-9 al. 1*). Pour éviter cette tacite prolongation, il faut donc un congé.

Depuis la *loi LME du 4 août 2008*, il n'y a plus de référence aux usages locaux. En conséquence, le dispositif pour donner congé est désormais le suivant :

**Quand le congé d'un bail en cours est donné pour le terme contractuel :**

- Congé donné par le bailleur ou le preneur au moins six mois à l'avance et pour la date d'expiration contractuelle.
- Offre de renouvellement par le bailleur au moins six mois à l'avance et pour le lendemain du terme contractuel.
- Demande de renouvellement par le preneur dans le délai de six mois précédant le terme contractuel.

### **Quand le congé est donné avec effet après le terme contractuel :**

- **Congé ou offre de renouvellement donné par le bailleur** avec un préavis de six mois augmenté du temps nécessaire pour atteindre le dernier jour du trimestre civil suivant l'expiration du délai de six mois.  
La date du renouvellement sera celle du premier jour du trimestre civil suivant.

#### **Exemple :**

*Bail de 9 ans à compter du 01/02/2002 pour se terminer le 31/01/2010*

*Congé donné par le bailleur le 20/12/2009*

*Dernier jour du trimestre civil suivant l'expiration du délai de 6 mois : 30/06/2010*

*Fin du bail : 30/06/2010*

*Date d'effet du renouvellement : 01/07/2010*

- **Congé donné par le preneur** avec un préavis de six mois augmenté du temps nécessaire pour atteindre le dernier jour du trimestre civil suivant l'expiration du délai de six mois.

#### **Exemple :**

*Bail de 9 ans à compter du 01/02/2002 pour se terminer le 31/01/2010*

*Congé donné par le preneur le 20/12/2009*

*Dernier jour du trimestre civil suivant l'expiration du délai de 6 mois : 30/06/2010*

*Fin du bail : 30/06/2010*

- **Demande de renouvellement par le preneur** met fin au bail le dernier jour du trimestre civil suivant sa signification. La date du renouvellement sera celle du premier jour du trimestre civil suivant celui au cours duquel la demande de renouvellement aura été signifiée.

#### **Exemple :**

*Bail de 9 ans à compter du 01/02/2002 pour se terminer le 31/01/2010*

*Demande de renouvellement par le preneur le 20/02/2010*

*Dernier jour du trimestre civil suivant sa signification : 31/03/2010*

*Date du renouvellement : 01/04/2010*

Position qui semble avoir été confirmée par [Cass 3ème civ. 23 Juin 2009 \(AJDI 2009, p. 541, note J.-P. Blatter : Loyers et copr. 2009, comm. 210, obs. Ph.-H. Brault\)](#) bien que cet arrêt ait été rendu sous l'empire de la réglementation antérieure à la loi LME.

## SOMMAIRE

1. LES CONDITIONS DU RENOUVELLEMENT
2. LA MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT :  
LE CONGE (REGLES COMMUNES)
3. LE CONGE DONNE PAR LE BAILLEUR
4. LE CONGE DONNE PAR LE LOCATAIRE
5. LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT DU LOCATAIRE ([C. COM. ART. L 145-10](#))
6. LE LOYER DU BAIL RENOUVELE

## 1. LES CONDITIONS DU RENOUVELLEMENT

### **Attention :**

Les conditions pour que le locataire puisse bénéficier du droit au renouvellement doivent être remplies au jour où l'une des parties prend l'initiative du renouvellement et non à la date d'expiration du bail,

### **Exception :**

le délai de trois ans pendant lequel le fonds doit avoir fait l'objet d'une exploitation effective (*C. com., art. L. 145-8*) se calcule non pas à compter du jour du congé ou de la demande de renouvellement mais à compter rétroactivement de la date d'expiration contractuelle du bail (pour un congé ou demande de renouvellement délivré en cours de bail) ou du dernier jour du trimestre civil constituant le dernier jour du bail expiré (pour un congé avec effet en tacite prolongation) ou le premier jour du trimestre civil (pour une demande de renouvellement délivré avec effet en tacite prolongation.)

et le demeurer jusqu'à la fin de la procédure.

### **Exception :**

le locataire qui a reçu congé peut quitter les lieux à sa date d'effet, et donc cesser d'exploiter sans perdre pour autant le bénéfice de son droit au renouvellement et son droit à indemnité d'éviction.

### ***La régularisation postérieure est inopérante (jurisprudence constante).***

Le locataire doit être immatriculé.

### **Exception :**

Les bénéficiaires d'une extension légale ou conventionnelle non soumis à immatriculation n'ont pas à remplir cette condition pour bénéficier du droit au renouvellement.

### ***Apports de la loi LME : C. Com, art. L.145-1-III***

#### **Cas des copreneurs ou indivisaires :**

L'exploitant du fonds bénéficie du droit au renouvellement même en l'absence d'immatriculation de ses copreneurs ou coindivisaires non exploitants.

**Attention :** l'obligation d'immatriculation multiple subsiste à l'égard des coexploitants, de même qu'en cas de démembrement de propriété (le nu-proprétaire et l'usufruitier n'étant pas en indivision) cf. *Civ, 3<sup>ème</sup> AJDI 2008, 579, obs. Dumont-Lefrand.*

#### **Cas des héritiers ou ayants droit :**

En cas de succession, les héritiers ou ayants droit sont dispensés de prendre une immatriculation personnelle. Ils peuvent demander le maintien de l'immatriculation du défunt pour les besoins de la succession. Plus besoin pour l'héritier de s'immatriculer personnellement pendant le règlement de la succession. A la fin de celle-ci, il appartient à l'héritier attributaire du fonds de s'immatriculer.

**Cas des autoentrepreneurs** (bénéficiaires du régime micro-social) ([art. L.133-6-8 du code de la sécurité sociale](#), et [art. L123-1-1 du Code de Commerce](#)) :

Pour les autoentrepreneurs dispensés de par la loi d'immatriculation au registre, il faudra cependant vérifier lors de la demande de renouvellement que le bénéficiaire ne soit pas soumis à immatriculation pour dépassement des seuils.

**Le fonds doit être la propriété du demandeur.**

Ainsi, le locataire-gérant et le locataire principal qui a consenti une sous-location totale n'ont-ils pas ce droit.

De même, le gérant de la société exploitante ne peut demander le renouvellement à son profit.

**Le droit au renouvellement appartient au crédit-bailleur** alors même que le fonds appartient au crédit-preneur ([Code monétaire et financier, art 313-7,2, al.2](#)).

Le fonds doit être effectivement exploité (ce qui ne signifie pas qu'il doive être ouvert de manière continue).

Cette exploitation doit avoir été effective durant les trois dernières années du bail. En cas de cession du bail en même temps que le fonds, le cessionnaire peut ajouter la durée d'exploitation du cédant à la sienne.

**En cas de cession isolée du bail**, la jonction de la durée d'exploitation du cédant avec celle du cessionnaire n'est pas possible (il ne s'agit pas de l'exploitation du même fonds).

**Attention** : dans ce cas, le droit au renouvellement ne bénéficie pas au cessionnaire même si le bailleur a autorisé la cession, même si cette autorisation était rémunérée, même si le bail était tous commerces ! Il faut impérativement que, lors de la cession, le bailleur promette le renouvellement ou (mieux) renonce à se prévaloir de la durée d'exploitation.

**Le preneur peut invoquer des motifs légitimes de non-exploitation** ; il doit en apporter la preuve et les juges du fonds sont souverains. Une exception légale résulte de la [loi du 27 décembre 1973](#) : commerçants admis à un stage de conversion ou de promotion.

## 2. LA MISE EN ŒUVRE DU RENOUELEMENT : LE CONGE (REGLES COMMUNES)

### ***L'auteur du congé***

**Ce peut être le bailleur comme le locataire.**

L'usufruitier peut en théorie donner congé seul, mais doit avoir l'accord du nu-propiétaire pour un congé avec offre de renouvellement. Il vaut mieux avoir cet accord, s'il y a congé avec refus de renouvellement, car l'usufruitier supporterait seul l'indemnité d'éviction.

Il a été jugé que le congé délivré par l'usufruitier sans l'accord du nu-propiétaire produit ses pleins effets en application de l'[art. 595 al 4 du C.civ.](#) ([Civ. 3<sup>ème</sup>, 09/12/2009](#)).

**Les bailleurs indivis doivent tous donner congé.**

Cependant, un indivisaire peut agir seul s'il justifie d'un mandat donné par les coindivisaires ([C. civ., art. 815-1 nouveau](#)) ou s'il obtient une autorisation judiciaire ([C. civ., art. 813 et 814 nouveaux](#)).

L'acquéreur de l'immeuble peut se prévaloir du congé donné par le précédent propriétaire.

## **Le destinataire**

- Par le bailleur, ce ne peut être que le titulaire du bail, donc tous les co-preneurs le cas échéant et jamais le locataire-gérant.

## **La forme**

- Quel qu'en soit l'auteur, le congé doit être donné par acte d'huissier : le congé par lettre recommandée avec accusé de réception est nul, même si cette forme a été autorisée par le contrat.

## **Le délai**

- Il y a lieu de respecter un **préavis minimum de six mois** et la difficulté résultant du fait que le congé est donné pour la date contractuelle ou avec effet à la fin d'un trimestre civil en tacite reconduction.
- Le bail peut prévoir un délai plus long.
- Le congé peut être donné longtemps à l'avance.
- Le congé tarif (c'est-à-dire ne respectant pas le délai de préavis) n'est pas nul : ses effets sont reportés à la première date utile.

## **Le contenu**

- Le congé doit être motivé.
- Le congé contenant une offre de renouvellement, même sans indication de loyer, est considéré comme suffisamment motivé.

Si le nouveau loyer demandé est indiqué dans l'offre, il sera dû dès le renouvellement du bail (qu'il soit fixé dans le congé, résultant d'une demande de déplaçonnement ou de l'application d'indices publiés tardivement).

S'il n'est pas indiqué dans la demande, il ne sera applicable qu'à compter du jour de la demande qui en sera faite ultérieurement par acte d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de refus de renouvellement, le congé contenant offre de paiement d'une indemnité d'éviction ou faisant simplement référence à [l'article L 145-14 du Code de Commerce](#) est également considéré comme suffisamment motivé.

Le congé doit contenir l'indication de la possibilité pour le locataire de contester le congé ou de réclamer une indemnité d'éviction par reproduction du texte légal.

En principe, sauf cas particuliers, il n'est plus possible pour le bailleur de modifier les motifs, d'en ajouter ou d'en substituer.

## **La contestation du congé**

- Le locataire dispose d'un délai de deux ans pour contester le congé ; au-delà, il est forclus : il n'y a donc pas de possibilité de suspension ou d'interruption.
- Le congé produit ses effets, à savoir la fin du bail. Le bailleur est alors contraint, suivant les cas à payer l'indemnité d'éviction ou à accorder le renouvellement.

Si le locataire n'a pas contesté le congé pendant le délai et n'a, de son côté, effectué aucune démarche, il est considéré comme occupant sans droit ni titre mais il peut rester jusqu'au paiement de l'indemnité. Il est pendant ce laps de temps redevable non d'un loyer, mais d'une indemnité d'occupation.

### **Renonciation au congé**

- Quel que soit son auteur, le congé ne peut être retiré qu'avec l'accord de l'autre partie (*Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 27 juin 1984 pour le locataire ; Cass. 3<sup>ème</sup> civ, 18 janv.1989 pour le bailleur*). S'il n'y a pas accord de l'autre partie pour la rétractation, le bail en cours prend fin à la date pour laquelle il est donné.

**Attention :** Il ne faut pas confondre la rétractation du congé avec le droit de rétractation ouvert aux parties après fixation judiciaire du loyer (*C. Com., art. L 145-57*).

## **3. LE CONGE DONNE PAR LE BAILLEUR**

***Donner congé n'est pas obligatoire mais permet au bailleur d'éviter la tacite reconduction.***

### **Congé avec offre de renouvellement**

- Le congé (dont, rappelons-le, le but et l'effet sont de mettre fin au bail) peut contenir une offre de renouvellement, qui est la conclusion d'un nouveau bail, à de nouvelles conditions, notamment de loyer.
- Un bail verbal peut faire l'objet d'une offre de renouvellement ; encore faut-il que l'on puisse déterminer l'échéance des neuf ans.
- Le congé doit, à peine de nullité, être motivé.
- Si le bailleur prétend à une fixation du loyer à la valeur locative en vertu d'un motif de déplafonnement, cette demande devra être mentionnée dans le congé.

### **Attention :**

Une augmentation importante de la taxe foncière, restée à la charge du propriétaire, est un élément à prendre en considération pour la fixation du nouveau loyer (*cass. 3<sup>ème</sup> civ., 2 oct. 2002*). A ce sujet, il ne faut pas oublier qu'en cas d'expertise judiciaire de la valeur locative, un transfert immodéré de charges vers le locataire joue inmanquablement contre le propriétaire (cf. *congrès des notaires, 1<sup>ère</sup> com., Cannes 2002*).

Si, une fois le congé avec offre de renouvellement donné, les parties ne se mettent pas d'accord sur le nouveau prix du loyer, il appartient à la partie la plus diligente d'entamer une procédure conduisant à la conclusion d'un nouveau bail (donc la fixation du loyer). En cas d'inaction des parties pendant le délai biennal de prescription, le bail est renouvelé aux conditions anciennes, notamment de prix (jurisprudence constante).

### **Conseil :**

*Si le bailleur veut contourner la règle du plafonnement, il a intérêt à laisser le bail se poursuivre par tacite reconduction et à ne donner congé qu'après douze ans de bail.*

*En effet, le **dernier alinéa de l'article L. 145-34 C. com.** prévoit que les effets du plafonnement "ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite reconduction la durée du bail excède douze ans."*

*Pour contrer cette manœuvre, le conseil à donner au locataire, est de demander le renouvellement avant l'expiration de ces douze ans.*

*On imagine l'ambiguïté de la position du notaire, conseil des deux parties, ou même simplement gestionnaire de la location.*

### **Attention :**

Le bailleur devra attendre l'expiration quasi complète du délai de douze années pour obtenir ce déplaçonnement. Un congé délivré par le bailleur avec effet en tacite reconduction pour la date d'expiration ultime du délai de 12 ans serait primé par une demande de renouvellement effectuée par le locataire juste avant la fin du délai de douze années compte tenu de leurs dates d'effets respectives.

### **Exemple :**

*Bail de 9 ans consenti le 1<sup>er</sup> mai 1998 pour se terminer le 30 avril 2007.*

*Le bailleur ne devra pas donner congé avant le 1er mai 2010 pour un effet au 30 septembre 2010, sous crainte d'être primé par une demande de renouvellement reconventionnelle du preneur effectuée par exemple entre le 1er janvier 2010 et le 31 mars 2010, laquelle prendrait effet pour la date du 31 mars 2010 (date du dernier jour du trimestre civil auquel la demande a été signifiée) et aurait pour effet de mettre fin au bail avant l'expiration du délai de douze ans et d'exclure la possibilité de déplaçonnement automatique.*

**Pour que le renouvellement soit effectivement concrétisé**, il faut un accord sur les modalités du bail renouvelé : l'acceptation du locataire peut être tacite. Dès qu'il y a accord, le renouvellement est définitif.

**Tant que le renouvellement n'est pas accepté**, le propriétaire peut retirer son offre (pour la rétractation du congé cf. ci-dessus) et offrir une indemnité d'éviction. Il peut également la rétracter et refuser le renouvellement s'il découvre un motif grave et légitime ou si le locataire ne remplit plus les conditions du droit au statut.

**De même**, conformément à l'[article L 145-57 C. com.](#), il peut, dans le mois de la signification de la décision judiciaire fixant les conditions du nouveau bail, retirer son offre de renouvellement (même si le principe en est acquis) et offrir de payer une indemnité d'éviction.

Le locataire peut accepter le renouvellement sans accepter le loyer proposé. Le juge doit alors être saisi par la partie la plus diligente.

Le preneur destinataire d'un congé avec offre de renouvellement devra agir en justice avant l'expiration d'un délai de deux ans à défaut d'un accord exprès avec son bailleur sur les conditions du renouvellement.

### **Conseil :**

*Par principe, le bail se renouvelle aux mêmes conditions que le bail initial. Le bailleur peut être tenté de subordonner le renouvellement à la modification de certaines de ces conditions. Le refus par le locataire équivaut à un refus de renouvellement et à la fixation d'une indemnité d'éviction. Néanmoins, accompagner l'offre de renouvellement d'une condition de modification peut s'avérer judicieux ; le locataire peut accepter ces modifications en tout ou partie contre d'autres avantages. A manier cependant avec précaution.*

## **Congé avec refus de renouvellement (C. com. art. L 145-14)**

C'est un droit absolu du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucune justification de sa part. Il lui suffit de proposer le paiement d'une indemnité d'éviction.

En vertu de l'[article L 145-17 du Code de commerce](#) le bailleur peut refuser, non seulement le renouvellement, mais aussi, dans certains cas, le paiement de l'indemnité d'éviction.

Il doit alors faire valoir que le locataire ne répond pas aux conditions pour bénéficier du statut ou du droit au renouvellement (*ex.* : il ne justifie pas, au moment du congé d'une inscription au registre du commerce et des sociétés), qu'il y a faute du locataire (motif grave et légitime), ou encore qu'il y va de son intérêt supérieur (immeuble dangereux ou insalubre).

Dans tous les cas de refus de renouvellement, avec ou sans paiement d'une indemnité d'éviction, le congé doit être motivé.

Spécialement, le motif grave et légitime doit être donné avec précision.

La faute peut être contractuelle ou non. Le juge du fond est souverain pour son appréciation. En tout état de cause, il doit y avoir eu mise en demeure préalable de faire cesser l'infraction.

L'offre de paiement d'une indemnité d'éviction peut être retirée si le motif grave et légitime ou l'impossibilité de bénéficier du statut sont nés après le congé.

Le preneur destinataire d'un congé avec refus de renouvellement devra agir en justice avant l'expiration d'un délai de deux ans à défaut d'accord exprès avec son bailleur sur le montant de l'indemnité d'éviction.

## **4. LE CONGE DONNE PAR LE LOCATAIRE**

***Il met fin au bail et le locataire n'a aucun droit à indemnité.***

### **Attention :**

le locataire (commerçant personne physique) qui a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite, qui n'a pas voulu ou pu céder son bail, peut donner congé à tout moment sous réserve du préavis de six mois par acte d'huissier.

Ces mesures s'étendent également aux handicapés bénéficiaires d'une pension d'invalidité, à l'associé unique d'une EURL et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une SARL.

Le preneur doit justifier qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite.

## **5. LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT DU LOCATAIRE (C. COM. ART. L 145-10)**

En fin de bail, rien n'oblige le locataire à demander le renouvellement. Dans un tel cas, et si le propriétaire n'a pas donné congé, le bail se reconduit tacitement (cf ci-dessus).

Le droit au renouvellement est d'ordre public ([C. com. art. L 145-5](#)).



## Forme

- Seul l'acte extrajudiciaire est possible.
- La lettre recommandée avec accusé de réception, l'assignation sont frappées de nullité. Un accord postérieur sur le renouvellement couvre la nullité.
- Une demande nulle dans la forme ne met pas fin au bail qui se reconduit tacitement à défaut de congé donné par le bailleur.

## Délai

- Si le bailleur n'a pas donné congé, le locataire doit signifier sa demande dans les six mois précédant l'échéance (le délai se calcule de quantième à quantième) ou à tout moment pendant la reconduction (le bail prend fin alors le dernier jour du trimestre civil qui suit la demande).
- La rédaction du texte conduit à conclure à l'impossibilité d'une demande prématurée.

## Auteur

- Il s'agit du titulaire du bail à renouveler. En matière de liquidation judiciaire, ce droit appartient au liquidateur.
- En matière de redressement, sauf stipulations particulières des pouvoirs conférés à l'administrateur, ce droit appartient au titulaire du bail.

## Destinataire

C'est le bailleur. L'[article L 145-10 alinéa 2 C. com.](#) permet de l'adresser au gérant de l'immeuble.

## Conflit avec un congé du bailleur

Conformément à la jurisprudence (qui a ajouté au texte), à défaut de congé donné par le bailleur, pour la date d'expiration du bail (soit le congé est donné tardivement pour une date postérieure à l'expiration contractuelle du bail, soit il est donné pendant la tacite reconduction), le locataire peut toujours demander le renouvellement dans les six mois qui précèdent l'échéance indiquée dans le congé tardif, soit à tout moment pendant la tacite reconduction.

Cette possibilité lui permet d'éviter le déplaçonnement.

## Réponse du bailleur

- Celui-ci dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître sa décision, par acte d'huissier uniquement. Le silence, ou un congé notifié sous une autre forme, valent acceptation du renouvellement.
- Cette acceptation de principe n'empêche pas le propriétaire de demander une modification du loyer ([C. com. art. L 145-11](#)).
- L'[article L 145-57 C. com.](#), déjà évoqué, lui permet même de se rétracter et de refuser le renouvellement dans le mois qui suit la fixation judiciaire du loyer.
  - Si le bailleur refuse, il doit en préciser les motifs et, éventuellement, proposer le versement d'une indemnité d'éviction.
  - Le refus intervenant suite à une demande effectuée dans les six mois précédant le terme, le bail prend fin à la date convenue.
  - Si le refus intervient au cours de la tacite reconduction, le bail prend fin à l'expiration du terme en cours à la date de la demande.

- Le refus de renouvellement est équivalent au congé avec refus de renouvellement (avec ou sans paiement d'une indemnité d'éviction). La procédure de contestation est la même.

## 6. LE LOYER DU BAIL RENOUVELE

- Bien entendu, il faudra, soit un accord des parties, soit une décision judiciaire.
- Si le congé donné par le bailleur indique le prix proposé, le loyer modifié prendra effet avec le nouveau bail.
- A défaut, le nouveau loyer ne prendra effet qu'à la date de la demande (acte d'huissier, lettre recommandée, assignation).