RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

PROBLÉMATIQUE

Quels sont les droits du locataire et du bailleur ?

Quelle est la procédure à suivre ?

Que se passe-t-il en cas de litige ?

Comment sécuriser l'opération ?

DÉFINITION : C'est le droit pour le locataire d'un immeuble à usage commercial ou artisanal d'exploiter une activité commerciale ou artisanale pour une nouvelle période de 9 ans, soit aux mêmes charges et conditions, soit à de nouvelles conditions. Ce droit d'ordre public est régi par le statut des baux commerciaux.

Aux termes du bail initial. Le bailleur peut faire une offre de renouvellement ou donner congé avec proposition d'une indemnité d'éviction. Lorsque qu'elle est à l'initiative du locataire, il s'agit soit d'une demande de renouvellement du bail, soit d'un congé pour libérer les lieux. En principe, ce renouvellement n'est pas automatique. En l'absence d'initiative, le contrat initial se poursuit tacitement et devient un bail à durée indéterminée, aux mêmes charges et conditions. Chacune des parties peut alors donner congé par acte d'huissier à tout moment en notifiant 6 mois à l'avance. Le renouvellement du bail n'est pas obligatoire mais a pour conséquence le déplafonnement du loyer lorsque la durée du bail excède 12 ans.
A la différence, si une clause le prévoit spécifiquement, le renouvellement est automatique à l'arrivée du terme sans aucune formalité.

Le renouvellement à l'initiative du locataire. A défaut de congé de la part du bailleur, le locataire peut faire une demande de renouvellement, sous conditions : existence d'un bail portant sur un immeuble, exploitation d'un fond de commerce ou artisanal dans l'immeuble loué, immatriculation du propriétaire au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. Conditions spécifiques au locataire : être de nationalité française, être propriétaire du fonds, justifier d'une exploitation effective au cours des 3 années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa reconduction.

La demande peut être faite par le locataire d'origine, le cessionnaire ou tout ayant droit du locataire mais pas par le locataire gérant du fonds de commerce. Elle est faite par acte extrajudiciaire, soit dans les 6 mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa reconduction.

Situation du bailleur. A compter de la signification de la demande par le locataire, le bailleur dispose d'un délai de 3 mois, pour l'informer, par acte extrajudiciaire, de son refus de renouvellement, en précisant les motifs. Si aux termes de ce délai, il ne s'est pas manifesté, il est réputé avoir accepté la demande de renouvellement, aux clauses et conditions du bail précédent. Le bail renouvelé prend effet à compter de l'expiration du précédent. Toutefois, après cette acceptation tacite, le bailleur peut encore refuser pour motif grave et légitime.

Congé avec offre de renouvellement par le bailleur. Le bailleur peut délivrer un congé comportant offre de renouvellement, au moins 6 moins avant le terme du bail (par exploit d'huissier, et ce, même si le bail prévoit toute clause contraire). Si le bailleur désire modifier le loyer, il doit faire connaître le loyer proposé aux termes du congé. A défaut, le nouveau loyer ne sera dû qu'à compter de sa notification ultérieure par exploit d'huissier (ou dans le mémoire en cas de procédure contentieuse).

La notification du congé avec proposition de renouveler le bail entraîne son renouvellement, même en l'absence d'accord sur le montant du loyer. Un nouveau bail se substitue alors au précédent, aux mêmes clauses et conditions, et à compter de l'expiration de ce dernier.

Le bailleur conserve une faculté de rétractation. Il peut refuser le renouvellement, sans indemnité, s'il établit que la location n'entre pas dans le champ d'application du statut, même postérieurement à l'offre ou pour un motif grave et légitime, sous réserve que celui-ci soit né ou connu postérieurement au congé. L'existence d'un nouveau bail ou d'une décision judiciaire fixant les conditions de celui-ci met fin à la faculté de rétractation.

En cas de litige. Concernant le renouvellement et la fixation du nouveau loyer, avant d'engager une procédure contentieuse, il est recommandé de saisir la Commission de conciliation. Si aucun accord n'est trouvé, le président du T.G.I du lieu de situation de l'immeuble (ou tout juge qui le remplace) est compétent pour se prononcer sur tout litige relatif à la fixation du loyer, sur l'interprétation des clauses du bail et sur une modification de la consistance des lieux. Le T.G.I est compétent pour toutes les autres contestations (reconnaissance ou contestation du droit au renouvellement, date du renouvellement et plus généralement, celles pour lesquelles le président n'est pas compétent).

Le renouvellement du bail commercial par acte notarié permet notamment : **pour le bailleur** : d'anticiper l'éventuel congé du locataire, d'adapter le contenu du bail à la législation et la jurisprudence récentes. **Pour le locataire** : de ne pas risquer le déplafonnement et de disposer d'un bail exprès (titre formel) utile en cas de cession de son activité.

NOTAIRE & ENTREPRISE

INSTITUT NOTARIAL DE L'ENTREPRISE ET DES SOCIÉTÉS

I.N.E.S

la solution sécurisée

Lettre éditée par **l'Institut Notarial de l'Entreprise et des Sociétés (I.N.E.S) du Conseil régional des notaires de la Cour d'Appel de Grenoble**
10 rue Jean Moulin - 38180 SEYSSINS
Actualités et coordonnées des notaires sur :
www.cr-grenoble.notaires.fr
http://chambre-38.notaires.fr
www.chambre-drome.notaires.fr
Email : cr.grenoble@notaires.fr

Conseil régional des notaires de la Cour d'Appel de Grenoble