

Le renouvellement du bail commercial

Afin de garantir la pérennité de son fonds de commerce, la loi accorde au locataire commercial une protection particulière : à l'issue de la période de location, ce dernier bénéficie d'un droit au renouvellement de son bail.

Cette garantie lui permet ainsi d'envisager l'avenir avec plus de sérénité et notamment de planifier des investissements sans craindre de ne pouvoir les rentabiliser pendant la durée du bail initial.

Si le bailleur peut toujours refuser le renouvellement, il doit dans ce cas soit justifier d'un motif légitime, soit payer au locataire une indemnité d'éviction.



La loi accorde au locataire commercial une protection particulière. Archives VIRGILE

Conditions du renouvellement

Pour bénéficier de cette garantie, le locataire doit néanmoins remplir plusieurs conditions cumulatives :

- le locataire doit justifier de l'existence d'un bail
- le locataire doit être propriétaire et exploiter un fonds de commerce ou artisanal dans l'immeuble loué,
- le locataire doit être immatriculé au registre du commerce et des sociétés

ou au répertoire des métiers

- le fonds doit avoir été exploité au cours des trois années précédant la date d'expiration du bail ou de sa tacite prolongation, sauf motif légitime de non-exploitation. Il faut noter que le locataire n'a plus à devoir justifier de la nationalité française pour avoir droit au renouvellement.

Mise en œuvre du renouvellement

Sauf clause de renouvellement

automatique, le renouvellement du bail peut résulter d'un congé donné par le bailleur ou de la réponse de ce dernier à la demande de renouvellement formulée par le locataire.

Par ailleurs, les parties peuvent également échapper à ce formalisme et décider d'un commun accord de conclure un nouveau bail à des conditions différentes du précédent, et ce durant sa période initiale ou en

cours de tacite prolongation.

Si aucune partie ne prend l'initiative à l'arrivée du terme, il n'y a pas renouvellement, le bail se poursuit par tacite prolongation.

La tacite prolongation signifie que le bail en cours poursuit ses effets pour une durée indéterminée mais sans conclusion d'un nouveau contrat. Il peut donc être mis fin au bail à tout moment.

Par ailleurs, la prolongation

Rubrique réalisée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et des Savoie.

Rubrique VOS DROITS, "infos-conseils des notaires", à consulter sur le site www.ledauphine.com

À CONSULTER :

notairecom38-26-05@notaires.fr ;
www.chambre-interdepartementale-de-savoie.notaires.fr ;
[www.facebook.com \(reseigner NotaireCom\)](https://www.facebook.com/reseignerNotaireCom) ;
www.twitter.com/notairecom

■ Conseil du coin - Consultations dans les cafés. Samedi 5 mars 2016. Gap, café Le Carnot, 9h-12h. <http://conseilducoin.fr>

du bail au-delà de 12 ans peut permettre au bailleur de déplaçonner le loyer. Aussi, le commerçant avisé anticipera-t-il la fin de son bail commercial pour s'assurer de son renouvellement.

Clément DUBREUIL, notaire