

LE BAIL COMMERCIAL

LES CONDITIONS DU DROIT AU RENOUVELLEMENT

Si le bail est soumis au statut des baux commerciaux, le preneur jouit d'un droit au renouvellement. Le bailleur peut, sauf exceptions, refuser le renouvellement mais à charge de payer une indemnité d'éviction.

LES CONDITIONS DU DROIT AU RENOUVELLEMENT

Pour prétendre au renouvellement, le preneur doit répondre aux conditions suivantes :

- Etre locataire d'un bail soumis au statut des baux commerciaux ;
- Etre immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers au moment du renouvellement ;
- Etre propriétaire du fonds (ce qui implique l'existence d'une clientèle réelle et certaine qui lui est propre) ;
- Que le fonds ait été effectivement exploité au cours des trois dernières années précédant la date d'expiration du bail.

Les conditions du droit au renouvellement s'apprécient à la date de délivrance du congé sans offre de renouvellement ou de la demande de renouvellement par le locataire qui n'a pas reçu congé.

Pour pouvoir prétendre au droit au renouvellement, il faut une exploitation réelle, régulière et conforme aux stipulations du bail (elle peut notamment être saisonnière).

La jurisprudence reconnaît un caractère légitime à certaines interruptions d'exploitation qui dès lors ne privent pas le preneur du droit au renouvellement.

On notamment pu être considérées comme légitimes les situations suivantes :

- Une interruption qui n'avait pas fait disparaître le fonds et qui tenait à l'existence d'une contestation qui s'était élevée sur la propriété du fonds ;
- L'inexécution par le bailleur des travaux et réparations lui incombant ;
- L'allongement des délais des travaux de modernisation entrepris par le locataire en raison des exigences injustifiées du propriétaire.

En raison de son caractère discriminatoire, la nationalité française du locataire n'est plus une condition à l'exercice du droit au renouvellement.

Les clauses et stipulations, quelle qu'en soit la forme, qui auraient pour effet de faire échec au droit de renouvellement sont réputées non écrites (C. com. art. L 145-15).

MISE EN ŒUVRE DU DROIT AU RENOUVELLEMENT DU BAIL

1- A l'initiative du bailleur

Le droit au renouvellement peut être mis en œuvre à l'initiative du bailleur qui délivre au preneur un congé avec offre de renouvellement pour la date d'expiration du bail ou à tout moment si le bail s'est prolongé après la date d'expiration.

Le congé avec offre de renouvellement délivré par le

LE BAIL COMMERCIAL

bailleur met fin au bail, il s'opère donc à un nouveau bail sauf remise en cause par le bailleur ou renonciation du locataire.

Le bailleur doit exprimer son accord pour le renouvellement prévu par le statut. Il n'est pas tenu d'indiquer le loyer demandé mais le nouveau loyer ne sera alors dû qu'à compter de la date de la demande ultérieure.

Le bailleur peut en principe reprendre son offre de renouvellement notamment lorsque l'action en fixation du prix a été exercée.

Le bailleur dispose alors d'un droit de rétractation de son offre de renouvellement dans le délai d'un mois suivant la signification de la décision définitive fixant le loyer.

La rétractation est rétroactive au jour de l'expiration du bail.

A compter de cette date, une indemnité d'occupation est due par le locataire, cette indemnité étant fixée à la valeur locative et non au montant du loyer du bail expiré.

La rétractation est irrévocable sauf si elle a été exercée sous réserve.

Dès lors qu'il a rétracté son congé offrant le renouvellement, le bailleur peut demander une expertise aux fins d'évaluation de l'indemnité.

Le bailleur peut également revenir sur le renouvellement proposé pour motif grave et légitime apparu après l'acceptation du renouvellement.

Le bailleur peut enfin remettre en cause, en toute circonstance, le renouvellement proposé en invoquant l'absence des conditions requises pour que le

locataire bénéficie du statut ou du droit au renouvellement : aussi bien après avoir offert une indemnité d'éviction qu'à tout moment de la procédure.

2- A l'initiative du locataire

Le droit au renouvellement peut être mis en œuvre à l'initiative du preneur qui, en l'absence de congé, **peut formuler une demande de renouvellement**, soit dans les six mois qui précèdent la date d'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation (C. com., art. L. 145-10, al. 1^{er}).

Toute demande prématurée est nulle.

- La demande de renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire (huissier) ou par LRAR et doit reproduire les termes de l'article L. 145-10, alinéa 4, sous peine de nullité (C. com., art. L. 145-10, al. 2).
- Le bailleur dispose d'un délai de trois mois à compter de la notification de la demande pour faire connaître sa position au locataire (C. com., art. L. 145-10, al. 6).
- La réponse du bailleur doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire (huissier)..
- À défaut de réponse dans ce délai de 3 mois, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail.
- Le bailleur doit faire connaître par acte extrajudiciaire au locataire s'il refuse le renouvellement (C. com. art. L 145-10, al. 4).

L'acte indique, à peine de nullité, que le locataire qui entend :

LE BAIL COMMERCIAL

- soit contester le refus de renouvellement,
- soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction,

doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement (C. com. art. L 145-10, al. 5).

A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans le délai de 3 mois :

- le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent (C. com. art. L 145-10, al. 4) mais il n'est pas privé du droit de demander la fixation d'un nouveau loyer.

Le bailleur a néanmoins intérêt à accepter expressément et à indiquer dans son acceptation le nouveau loyer qu'il demande, car, à défaut, celui-ci ne sera dû qu'à compter de la demande qu'il fera ultérieurement.

Tant que le prix n'est pas amiablement ou judiciairement fixé, le bailleur peut revenir sur son acceptation et refuser le renouvellement en offrant le paiement d'une indemnité d'éviction ou en invoquant un motif de refus de renouvellement qui n'existait pas ou qu'il ne connaissait pas au moment où il a donné son accord.

EFFETS DU RENOUELEMENT

Le renouvellement donne naissance à un nouveau bail soit à compter de la date d'effet du congé, soit à compter du premier jour du trimestre civil qui suit la demande,

sous réserve de l'accord des parties sur le nouveau loyer.

Il est en principe renouvelé aux clauses et conditions du bail venu à expiration, sauf stipulation contraire (les clauses non liées au bail, comme un cautionnement par exemple, ne sont pas automatiquement renouvelées).

La durée du nouveau bail est en principe de neuf ans mais elle peut être stipulée plus longue.

Le loyer du bail renouvelé est fixé librement par les parties ou bien selon les modalités prévues par la loi.

En cas de désaccord, les parties peuvent préalablement tenter une conciliation devant la commission départementale de conciliation ou bien doivent saisir le « juge des loyers », c'est-à-dire le président du tribunal de grande instance ou le juge qui le remplace (C.com., art. R.145-23).

Le délai pour agir est de deux ans à compter de la demande de renouvellement ou de la date d'effet du congé (C. com., art. L. 145-60).

La saisine du juge ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai d'un mois après la notification obligatoire d'un mémoire à la partie adverse comportant impérativement les éléments d'appréciation nécessaires pour la fixation du loyer (C. com., art. R. 145-23). Le juge fixe le nouveau loyer sur la base des éléments fournis et peut aussi se rendre sur les lieux ou diligenter une expertise.

Après notification de la décision définitive, les parties doivent conclure le nouveau bail aux conditions de loyer fixées judiciairement dans un délai d'un mois. **À défaut, la décision vaut bail.**

Pendant ce délai, chaque partie dispose d'un droit d'option, à charge de payer tous les frais (C. com., art. L. 145-57).

LE BAIL COMMERCIAL

Le preneur peut renoncer au renouvellement et doit alors quitter les lieux et verser une indemnité d'occupation. Le bailleur peut refuser le renouvellement et doit alors payer une indemnité d'éviction.

Le bailleur dispose également d'un droit de rétractation de son offre de renouvellement s'il découvre que le locataire ne remplit pas les conditions du statut.

REFUS DE RENOUVELLEMENT AVEC INDEMNITÉ D'ÉVICTION.

Le refus de renouvellement résulte d'un congé délivré par le bailleur sans offre de renouvellement ou d'une réponse négative à une demande de renouvellement faite par le locataire ou encore de l'exercice de son droit d'option par le bailleur.

Le refus de renouvellement constitue un droit pour le bailleur qui n'a pas à motiver son refus dès lors qu'il propose le paiement d'une indemnité d'éviction.

Sauf exceptions, dès lors que le bail est soumis au statut, le bailleur ne peut refuser le renouvellement du bail qu'en indemnisant le locataire du préjudice subi du fait du défaut de renouvellement (C. com. art. L 145-14, al. 1).

1- Fixation de l'indemnité d'éviction

L'indemnité d'éviction est destinée à compenser le préjudice subi par le locataire du fait de son éviction. Elle se compose d'une indemnité principale et d'indemnités accessoires (C. com., art. L. 145-14, al. 1^{er}).

L'indemnité principale correspond à la valeur marchande du fonds de commerce, c'est-à-dire la valeur de la clientèle évaluée selon les usages de la profession.

L'indemnité d'éviction comprend donc notamment :

- L'indemnité principale qui correspond à la valeur marchande du fonds de commerce. Elle est déterminée par la prise en compte des éléments suivants :
 - les conditions du bail, l'emplacement, la clientèle existante et potentielle, la conjoncture économique, la concurrence, l'état d'entretien des matériels et agencements, et le bilan des trois dernières années.

Il s'agit le plus souvent d'un pourcentage du chiffre d'affaires des trois dernières années. L'indemnité peut être moindre si le locataire a transféré le fonds et que le préjudice subi est inférieur.

- **La valeur du droit** au bail non renouvelé doit être prise en considération pour le calcul de l'indemnité
- **La perte du local** d'habitation compris dans le bail est un élément du préjudice indemnisable à condition qu'il soit nécessaire à l'exploitation ;
- **Le mobilier et matériel** dépendant du fonds peuvent également être pris en compte ;
- **Les frais accessoires** : il s'agit principalement des frais de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur (C. com. art. L 145-14) ;
- **La perte de stock.**

LE BAIL COMMERCIAL

En pratique :

Les juges ajoutent fréquemment une indemnité pour le trouble commercial subi par le locataire pendant le temps de recherche d'un nouveau fonds, jusqu'à sa réinstallation et, le cas échéant, les indemnités de licenciement des salariés du locataire.

Ces frais ne sont pas dus si le bailleur prouve qu'ils ne sont pas tous justifiés ou qu'ils sont inexistantes (par exemple si le locataire n'a pas contesté qu'il cesserait son activité lorsqu'il aurait perçu l'indemnité d'éviction).

Le locataire a droit à l'indemnisation du préjudice résultant du déplacement du fonds qu'il exploite dès lors que la preuve de sa non-réinstallation n'est pas rapportée par le bailleur au moment où le juge statue car son préjudice sera certain s'il décide de se réinstaller

Le locataire n'a pas droit à la valeur du fonds de commerce si le transfert n'entraîne pas perte de la clientèle.

2- Règlement de l'indemnité d'éviction

Le règlement de l'indemnité est à la charge du bailleur, même en cas de vente de l'immeuble avant le paiement. Jusqu'au paiement intégral de l'indemnité, le locataire a le droit de se maintenir dans les lieux aux conditions et clauses du contrat expiré, même s'il n'est plus immatriculé au registre du commerce (C. com., art. L. 145-28). Il doit alors respecter ses obligations sauf à perdre son droit à l'indemnité d'éviction.

Il est également tenu de payer une indemnité d'occupation qui est fixée comme le loyer et doit donc respecter la valeur locative.

Une fois l'indemnité payée, le locataire doit restituer les lieux et remettre les clés dans les trois mois suivant le paiement sous peine de pénalités de retard.

3- Droit de repentir du bailleur

Le bailleur dispose d'un droit de repentir, c'est-à-dire qu'il peut rétracter son offre de payer l'indemnité d'éviction à la condition que le locataire soit encore dans les lieux et n'ait pas acheté ou loué un immeuble destiné à sa réinstallation (C. com., art. L. 145-58).

Le délai imparti est de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision fixant l'indemnité est passée en force de chose jugée, mais ce droit peut être exercé avant le début de l'instance ou pendant celle-ci. L'exercice du droit de repentir est irrévocable (C. com., art. L. 145-59) et provoque le renouvellement automatique du bail à compter de sa notification au locataire.

REFUS DE RENOUVELLEMENT SANS INDEMNITÉ D'ÉVICTION

Le droit à une indemnité d'éviction est une prérogative d'ordre public pour le locataire (C. com., art. L. 145-15).

Toutefois, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans indemnité d'éviction soit en invoquant un motif grave et légitime, soit en invoquant un droit de reprise.

4- Motif grave et légitime

Le motif grave et légitime doit être indiqué dans le congé. Son bien-fondé est laissé à l'appréciation des juges du

S

E

V

E

R

B

LE BAIL COMMERCIAL

fond. Ce peut être un manquement au statut des baux commerciaux, un manquement aux obligations du bail ou un acte lié au comportement du locataire s'il est en rapport avec le bail.

S'il s'agit de l'inexécution d'une obligation du bail ou de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, le refus de renouvellement doit être précédé d'une mise en demeure d'avoir à faire cesser l'infraction sauf si elle est irréversible (C. com., art. L. 145-17-1).

Ont été retenus comme justifiant un refus de renouvellement sans indemnité :

- Le défaut de paiement du loyer et des charges, aux échéances ;
- Les manquements aux obligations d'entretien incombant au locataire ;
- Une sous-location interdite ou une cession irrégulière ;
- Un changement irrégulier d'activité ou le défaut d'exploitation d'un fonds dans les lieux loués ;
- L'exécution de travaux affectant le gros œuvre et la structure de l'immeuble sans l'autorisation du bailleur, même si les travaux ont été prescrits par de nouvelles dispositions à moins que le bailleur ne les ait tacitement acceptés.

De façon exceptionnelle, des motifs extracontractuels peuvent être retenus :

- Les violences exercées par le locataire sur la personne du propriétaire ou contre son épouse ;

- L'occupation par le locataire sans droit de locaux d'habitation situés dans le même immeuble ;
- La production par le locataire de documents inexacts en vue d'obtenir une augmentation induite du montant de l'indemnité d'éviction.

2- Exercice d'un droit de reprise

Le bailleur bénéficie d'un droit de reprise dans quatre cas : pour démolir l'immeuble devenu insalubre ou dangereux (C. com., art. L. 145-17-1, 2o) ; pour habiter les locaux d'habitation accessoires au local commercial (C. com., art. L. 145-22) ; pour réaffecter les locaux en locaux à usage d'habitation (C. com., art. L. 145-23-1) ; pour construire un local d'habitation sur un terrain nu (C. com., art. L. 145-24).

RÉGIME DU BAIL RENOUVELÉ

1- Nouveau bail

Le bail renouvelé est un nouveau bail, même s'il est expressément conclu aux clauses et conditions de l'ancien contrat ; ces clauses et conditions sont applicables, à défaut de convention contraire et, à l'exception du prix du loyer, même si le preneur n'a pas signé le bail ou si le rappel n'en est pas fait dans le nouveau bail.

Mais la caution du bail initial n'est pas tenue de garantir le bail renouvelé dès lors qu'elle n'a pas été partie à l'acte de renouvellement, sauf si elle s'y est engagée par une mention à l'acte précisant l'extension de l'engagement dans une telle éventualité.

LE BAIL COMMERCIAL

La durée du bail renouvelé est de neuf ans, sauf accord des parties pour une durée plus longue (C. com. art. L 145-12, al. 1) ; cette disposition étant d'ordre public, les parties doivent expressément lorsqu'elles ont conclu initialement pour plus de neuf ans, lors de chaque renouvellement, réitérer leur volonté de contracter pour cette durée : à défaut, le bail est renouvelé pour neuf ans. **Toute clause limitant cette durée est nulle.**

Le nouveau bail prend effet à l'expiration du bail précédent.

Le loyer au montant antérieur n'est pas suspendu par le congé et son défaut de paiement peut être sanctionné par l'application de la clause résolutoire prévue au bail.

En cas d'accord sur le montant du loyer, les parties établissent généralement un nouvel acte constatant le nouveau loyer et le complément du dépôt de garantie.

2- Loyer du bail renouvelé

Le loyer du bail renouvelé peut être librement fixé par les parties (rien ne s'oppose à ce qu'elles choisissent d'un commun accord de déterminer à l'avance par une stipulation du bail les conditions de fixation du prix du bail renouvelé par exemple par une clause-recettes ou l'application du plafonnement, ce qui vaut renonciation du bailleur à invoquer tout motif de déplafonnement).

En cas de désaccord, les parties font fixer le nouveau loyer par le juge des loyers commerciaux, qui statue selon une procédure spéciale.

Si l'action n'est pas introduite dans le délai de deux ans, elle est prescrite et le prix du bail renouvelé est maintenu au montant du loyer du bail expiré

Lorsque l'action a été valablement introduite, le locataire

doit, pendant la durée de l'instance, continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou, le cas échéant, au prix qui a été fixé à titre provisionnel par le juge (C. com. art. L 145-57, al. 1).

Le juge fixe le nouveau loyer :

- **soit en fonction du loyer** ancien rajusté selon un coefficient de variation plafonné, d'où le nom de « plafonnement » donné à cette hypothèse, qui est la plus fréquente en pratique ;
- **soit en fonction de la valeur** locative, lorsque celle-ci est inférieure au montant du loyer rajusté ou lorsqu'elle a subi une modification notable ;
- **soit en fonction de règles** particulières lorsque les lieux loués présentent des caractéristiques spécifiques.

Une fois le loyer arrêté par le juge, les parties doivent, sauf si elles ont renoncé au renouvellement ou si le bailleur refuse le renouvellement, dresser un nouveau bail dans les conditions fixées par lui, dans le délai d'un mois suivant la signification de la décision définitive.

Faute pour le bailleur d'avoir envoyé dans ce délai le projet de bail à la signature du preneur ou faute d'accord dans le mois de cet envoi, l'ordonnance ou l'arrêt fixant le prix ou les conditions du nouveau bail vaut bail (C. com. art. L 145-57, al. 2)

Sources :

Olivier LEDRU «Avocat à la Cour»
197, Boulevard Saint Germain
75007 PARIS

Tel : 00 33 1 45.48.97.97 - Fax : 00 33 1 45.48.07.27
olivier@avocat-ledru.com

S

E

V

E

R

B