
Bail commercial : la fin du bail ou son renouvellement

Publié le 06/07/2016



Le bailleur et le locataire peuvent décider, à tout moment, d'un commun accord, de mettre fin au bail (en dehors même d'un congé donné par le locataire à la fin d'une période triennale).

Le bailleur et le locataire peuvent-ils librement résilier le bail ?

Le bailleur et le locataire peuvent décider, à tout moment, d'un commun accord, de mettre fin au bail (en dehors même d'un congé donné par le locataire à la fin d'une période triennale).

La consultation d'un notaire est nécessaire afin :

- de dresser l'acte qui constatera cette résiliation ;
- d'effectuer les formalités obligatoires auprès des créanciers.

En effet, conformément à l'article L. 143-2 du Code de commerce, le bailleur doit notifier aux créanciers bénéficiant d'une inscription sur le fonds de commerce (prise au greffe du tribunal de commerce) la résiliation du bail.

La résiliation ne devient définitive qu'un mois après cette notification qui doit permettre aux créanciers de préserver leur gage.

L'omission de cette formalité rend la résiliation inopposable aux créanciers oubliés qui pourront, en outre, s'ils ont subi un préjudice du fait du défaut de cette notification, agir en dommages et intérêts contre le bailleur.

Le locataire peut-il exiger le renouvellement du bail commercial ?

A la fin de la durée du bail , le locataire qui respecte les conditions d'application du statut, bénéficie d'un droit au renouvellement pour une nouvelle durée de neuf années.

Ce droit, très important, est d'ordre public, c'est-à-dire qu'aucune clause du bail ne peut y faire obstacle.

Quelles sont les conditions pour bénéficier du droit au renouvellement ?

Le locataire, pour bénéficier du droit au renouvellement de son bail commercial, doit satisfaire aux conditions prévues à l'article L. 145-1 du Code de commerce (c'est-à-dire respecter les conditions d'application du statut) :

- exploiter un fonds commercial ou artisanal dans l'immeuble loué ;
- être immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou/et au répertoire des métiers ;
- être propriétaire du fonds de commerce exploité dans les lieux loués ;
- avoir exploité le fonds de commerce de manière effective au cours des trois années ayant précédé l'expiration du bail .

Le bailleur peut-il demander le renouvellement ?

Le bailleur peut, à l'issue du bail, six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil, délivrer un congé au locataire avec offre de renouvellement.

Il notifie sa volonté de mettre fin au bail en proposant les conditions auxquelles il serait d'accord pour en conclure un nouveau.

Cette notification doit, à peine de nullité, être réalisée par acte d'huissier.

Le locataire peut soit accepter le congé et les conditions proposées du renouvellement, soit accepter le principe du renouvellement mais contester les modalités de l'offre.

Le désaccord porte en général sur le montant des loyers. Dans cette hypothèse, il conviendra de saisir le juge des loyers d'une demande de fixation du loyer du bail renouvelé.

A défaut de saisir le juge dans les deux ans, le bail est renouvelé aux clauses et conditions du bail expiré.

Le bailleur peut-il donner congé sans offre de renouvellement ?

Le bailleur peut, dans les mêmes conditions de forme et de délai que le congé avec offre de renouvellement, délivrer un congé au locataire avec refus de renouvellement mais, sauf si le locataire ne pouvait prétendre au renouvellement, le bailleur doit alors proposer une indemnité d'éviction destinée à compenser le préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Il est à noter que la loi du 18 juin 2014 dite "PINEL" autorise que ce congé, délivré en application de l'article L. 145-9 du Code du Commerce, soit réalisé par simple courrier avec accusé de réception. Cette forme est cependant fortement déconseillée compte tenu des risques de nullité du congé si les règles de délai et de contenu n'étaient pas respectées. L'acte d'huissier garantit en outre, avec une force supérieure, que le locataire a bien reçu la signification.

En cas de désaccord sur le montant de cette indemnité, celle-ci sera déterminée par le juge. A cet

égard, l'article L. 145-14 du Code de commerce présume que le préjudice correspond à la valeur du fonds de commerce (elle pourra cependant être plus faible si le bailleur démontre que le préjudice est inférieur).

Le locataire peut-il demander le renouvellement ?

Si le bailleur n'a pas notifié de congé six mois avant la fin du bail, le locataire peut lui-même faire une demande en renouvellement.

Cette demande pourra être faite dans les six mois précédant la fin du bail, soit à tout moment après (pendant sa reconduction tacite). Elle doit être réalisée par acte d'huissier (et non par courrier même recommandé) et reproduire les termes de l'alinéa 4 de l'article L. 145-10 du Code de commerce informant le bailleur du délai de trois mois dont il dispose pour répondre.

Dans ce délai de trois mois, le bailleur pourra accepter expressément le renouvellement ou le refuser en précisant les motifs.

A défaut de réponse dans ce délai, il sera réputé avoir accepté le renouvellement.

Le bailleur disposera cependant d'un délai de deux ans pour saisir le juge des loyers s'il souhaite demander un loyer supérieur.

Que se passe-t-il si, à l'expiration du bail, le bailleur ne délivre pas de congé et le locataire ne demande pas le renouvellement ?

Si le bail arrive à sa date contractuelle d'expiration sans que le bailleur et le locataire n'aient agi, le bail se poursuit tacitement.

Le contrat de bail ne prend pas fin mais se poursuit en devenant à durée indéterminée. En conséquence, il peut prendre fin à tout moment par un congé donné par le bailleur ou le locataire pour le dernier jour du trimestre civil en respectant un délai de préavis de six mois, ou par une demande de renouvellement du locataire.

Le locataire ne doit pas faire durer cette situation car, si le bail se poursuit tacitement et excède douze ans, il ne bénéficie plus du plafonnement de loyer.

Le bailleur peut-il augmenter le loyer du bail renouvelé ?

En principe, le loyer du bail renouvelé doit correspondre à la valeur locative (article L.145-33 du Code de commerce).

Cependant, si la valeur locative est, lors du renouvellement, supérieure au loyer du bail à renouveler, le locataire commercial bénéficie d'un plafonnement de l'augmentation du loyer à l'évolution de l'indice des loyers commerciaux intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré.

Pour bénéficier de ce plafonnement, il faudra que le bail initial n'ait pas été conclu pour une durée supérieure à neuf ans et, s'il a bien été conclu pour neuf années, qu'il ne se soit pas poursuivi par « tacite reconduction » (c'est-à-dire sans faire un acte de renouvellement de bail par écrit) au-delà de douze ans.

Il faudra également qu'il n'y ait pas eu de changement de destination.

Enfin, les éléments constitutifs de la valeur locative définis par l'article L. 145-33 du Code de commerce et plus particulièrement les facteurs locaux de commercialité ne devront pas avoir subis des modifications notables.

En revanche, si lors du renouvellement du bail, la valeur locative est inférieure au loyer du bail à renouveler, il conviendra de revenir au principe et retenir la valeur locative.

Comment locataire et bailleur peuvent mettre fin au bail ?

Tous les deux peuvent mettre fin au bail selon les modalités suivantes :

- le locataire peut donner congé :

- par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception, s'il s'agit de donner congé à l'expiration d'une période triennale, ou pour un départ à la retraite ;
- uniquement par acte d'huissier, s'il s'agit de donner congé pour le terme du bail ou en cours du bail tacitement prolongé.

- le bailleur, lui, ne peut donner congé que par acte d'huissier.

Dans tous ces cas, le congé doit être donné avec un préavis de 6 mois avant le terme initial du bail ou avant le terme d'une période triennale.