

Renouvellement du bail commercial, mode d'emploi



© 2020 Les Echos Publishing

Les conditions du droit au renouvellement

Pour pouvoir bénéficier du droit de renouvellement, le locataire doit remplir un certain nombre de conditions.

Pour bénéficier du droit au renouvellement de son bail commercial, le locataire doit satisfaire à un certain nombre de conditions :

- il doit être propriétaire du fonds exploité dans les lieux loués. Et lui seul a droit au renouvellement. En effet, lorsque le fonds de commerce est exploité par un tiers (par exemple en cas de location-gérance), ce dernier ne peut pas prétendre au renouvellement ;
- l'exploitation du fonds de commerce doit être effective, c'est-à-dire que ce dernier doit avoir été exploité de façon réelle, régulière et conforme aux stipulations du bail en cours. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'exploitation soit continue ;
- l'exploitation effective du fonds doit avoir duré au moins pendant trois années consécutives précédant la date d'expiration du bail.

À noter : l'exploitation commencée dans les lieux loués avant l'immatriculation du locataire au registre du commerce et des sociétés peut être prise en compte.

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

À noter : les parties peuvent se mettre d'accord pour déroger à certaines règles édictées par la loi. Ainsi, le locataire peut valablement renoncer au droit de renouvellement après la conclusion du bail (mais pas avant). De son côté, le bailleur a la possibilité de faire bénéficier le locataire d'un droit au renouvellement que la loi ne lui reconnaît pas ou lui promettre, dès la conclusion du bail, le renouvellement de celui-ci.

Les modalités du renouvellement

Pour engager une procédure de renouvellement, le bailleur doit donner congé au locataire. À défaut, la demande de renouvellement doit être formulée par le locataire.

Le congé donné par le bailleur

Quand le bail commercial arrive à son terme (au bout de 9 ans en principe), le bailleur qui souhaite renouveler le bail doit donner congé au locataire pour engager la procédure de renouvellement. Ce congé doit être donné 6 mois avant la fin du bail par acte d'huissier. Il doit exprimer le motif pour lequel il est donné, mais aussi la volonté du bailleur de proposer le renouvellement. Il indique le montant du loyer demandé.

À savoir : dès lors que le congé comporte une offre de renouvellement, celui-ci fait naître un nouveau bail de 9 ans dont les conditions, sauf accord différent des deux parties, sont les mêmes que celles du bail précédent.

Le locataire destinataire du congé peut alors accepter ou refuser le renouvellement. Soit il accepte le renouvellement et le loyer demandé en le faisant savoir au bailleur ou en gardant le silence. Soit il accepte le renouvellement mais refuse le nouveau loyer. Dans ce cas, après échec d'une solution amiable, il peut saisir la commission départementale de conciliation, puis le tribunal si aucune conciliation n'est possible, pour qu'il fixe le nouveau loyer.

À l'inverse, s'il renonce au renouvellement, il doit le faire dans le mois qui suit la décision définitive fixant le loyer. Mais il peut aussi le faire avant cette décision, c'est-à-dire juste après le congé donné par le bailleur. Quand le locataire renonce au renouvellement, il devient occupant sans titre et doit une indemnité d'occupation au bailleur. Cette situation est rétroactive à compter de la date d'expiration du bail.

Quant au bailleur, bien qu'il ait pris l'initiative de donner un congé avec offre de renouvellement, il peut revenir sur son offre dans les trois situations suivantes :

- lorsque l'action en fixation du prix a été exercée, le bailleur dispose d'un mois à compter de la décision définitive fixant le loyer pour se rétracter ;
- il peut revenir sur le renouvellement pour motif grave et légitime apparu après l'acceptation du renouvellement par le preneur ;
- il peut invoquer l'absence des conditions requises pour que le locataire puisse bénéficier du renouvellement.

La demande de renouvellement

formulée par le locataire

Si le locataire n'a pas reçu de congé avec offre de renouvellement de la part du bailleur, il peut formuler une demande de renouvellement. Cette demande doit s'effectuer également par acte d'huissier ou par LRAR dans les 6 mois précédant la date d'expiration du bail. Elle peut être formulée à tout moment au cours de la tacite prolongation du bail.

À noter : à peine de nullité, le locataire doit reproduire, dans l'acte de demande de renouvellement, la mention prévue à l'article L 141-10 alinéa 4 du Code de commerce : « dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. À défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent ».

Le bailleur doit donner sa réponse par acte d'huissier dans les trois mois qui suivent la signification de la demande. À défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, il est supposé avoir accepté le principe du renouvellement. Mais bien qu'ayant accepté le renouvellement, il peut demander la fixation d'un nouveau loyer. Il peut alors revenir sur son acceptation tant que le prix n'est pas fixé ou s'il peut invoquer un motif de refus qu'il ne connaissait pas ou qui n'existait pas au moment où il a donné son accord.

À l'inverse, si le bailleur refuse le renouvellement, il doit impérativement préciser dans sa réponse, en plus des motifs du refus, que le locataire dispose d'un délai de deux ans pour agir en justice en vue de contester ce refus ou d'exiger le versement d'une indemnité d'éviction.

Le loyer du bail renouvelé

La fixation du loyer du bail renouvelé obéit à des règles strictes.

Sauf accord des parties, le bail se renouvelle aux clauses et conditions du bail précédent. Sa durée est de 9 ans, sauf accord des parties pour une durée plus longue. S'agissant du loyer du bail renouvelé, il peut être librement fixé par les parties. Le renouvellement est alors irrévocable. En cas de désaccord entre le bailleur et le locataire, le nouveau loyer doit être fixé par le juge des loyers commerciaux qui statue selon une procédure spéciale. Cette action doit être introduite dans un délai de deux ans. Durant cette période, le prix du bail renouvelé est maintenu au montant du loyer du bail expiré.

Pour les baux dont la durée n'est pas supérieure à 9 ans, la règle du plafonnement s'applique. Ainsi la hausse du loyer du bail renouvelé ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel de référence intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail précédent. À défaut de clauses contraires fixant le trimestre de référence de l'indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de 9 ans antérieure au dernier indice publié.

En pratique : pour déterminer le nouveau loyer lors du renouvellement du bail, la formule de calcul est la suivante : loyer du bail précédent x (dernier indice de référence connu / indice de référence en vigueur au jour de sa fixation initiale).

Sachant que le montant du loyer renouvelé doit correspondre à la valeur locative. Ce qui signifie que l'application de la règle du plafonnement ne peut conduire à un loyer supérieur à

la valeur locative. Cette dernière se détermine d'après un faisceau d'éléments, notamment les caractéristiques du local, la destination des lieux, les prix pratiqués dans le voisinage, etc.

Si la durée du bail précédent est supérieure à 9 ans ou en cas de modification notable des éléments constitutifs de la valeur locative, la règle du plafonnement du loyer renouvelé ne s'applique pas. Ce qui permet au bailleur de faire réévaluer le loyer du bail à la valeur locative qui en résulte.

Le refus de renouvellement

Le bailleur qui refuse de renouveler le bail du locataire doit, en principe, lui verser une indemnité d'éviction.

Le bailleur peut refuser de renouveler le bail de son locataire. Mais en l'absence d'un motif pour le faire, il devra en assumer les conséquences financières, qui sont très lourdes. En effet, lorsque le locataire remplit les conditions pour avoir droit au renouvellement du bail, le bailleur doit, s'il refuse de lui accorder ce renouvellement, lui verser une indemnité d'éviction.

Les motifs permettant au bailleur de refuser de renouveler le bail sans avoir à verser d'indemnité d'éviction sont les suivants :

- s'il veut reprendre les locaux loués pour les démolir, les reconstruire ou les restaurer ;
- s'il veut reprendre les locaux d'habitation accessoires du local commercial pour les habiter lui-même ou y loger un membre de sa famille ;
- si l'immeuble est en instance de démolition pour cause d'insalubrité ou de vétusté ;
- pour un motif grave et légitime à l'encontre du locataire (par exemple, défaut de paiement du loyer).

Dans les autres situations, le refus de renouvellement du bail doit s'accompagner du versement d'une indemnité d'éviction. Celle-ci est destinée à réparer le préjudice subi par le locataire. Plus précisément, il s'agit d'une indemnité de remplacement représentant la valeur totale du fonds si celui-ci est perdu en raison du non renouvellement du bail, ou d'une indemnité de déplacement si le défaut de renouvellement n'entraîne pas la disparition du fonds mais oblige le commerçant à trouver un autre local. Dans le premier cas, elle est calculée en fonction de la valeur du fonds de commerce et des frais accessoires de déménagement, de réinstallation et des droits de mutation à payer pour un fonds de valeur identique. Dans le second cas, elle indemnise le locataire du préjudice résultant du déplacement du fonds de commerce.

Attention : en cas de refus de renouvellement du bail avec paiement d'une indemnité d'éviction au profit du locataire, la décision du propriétaire n'a pas besoin d'être motivée. En revanche, en cas de refus de renouvellement sans indemnité (pour un motif grave par exemple), cette décision doit nécessairement être motivée.

Tant que le locataire n'a pas perçu l'indemnité d'éviction, il ne peut pas être contraint de quitter les lieux. Pendant cette période, il est redevable non plus d'un loyer mais d'une indemnité d'occupation. Cette indemnité est due de plein droit à compter de la cessation du bail par le locataire qui se maintient dans les lieux.

L'indemnité d'occupation est calculée selon la valeur locative, affectée d'un abattement de précarité, compte tenu de tous les éléments d'appréciation et non en fonction du loyer du bail expiré. Cette indemnité est due dès lors que le locataire s'est trouvé à occuper les lieux à la suite d'un congé donné avec refus de renouvellement, même si, ultérieurement, le bailleur a renoncé à ce congé.

Rappel : cette indemnité d'occupation statutaire (celle due

pendant le maintien dans les lieux) ne doit pas être confondue avec l'indemnité d'occupation de droit commun qui est due par le preneur qui est présent dans les lieux de façon illégitime.

Le bailleur dispose d'un délai de deux ans pour réclamer le paiement de cette indemnité d'occupation.

© 2020 Les Echos Publishing