

## Locataire : comment obtenir le renouvellement du bail commercial ?

Date de mise à jour : 01/04/2007

### Points clés

Le renouvellement du bail commercial au terme des neuf ans n'est pas automatique. Si aucune des parties ne se manifeste, le bail se poursuit par tacite reconduction pour une durée indéterminée. Dès lors, chacune des parties peut y mettre fin à tout moment en respectant un préavis d'au moins six mois. Par ailleurs, si la durée du bail initiale excède douze ans, le locataire ne peut plus bénéficier du mécanisme du plafonnement. Pour éviter cette situation, le preneur a donc tout intérêt à obtenir le renouvellement rapide de son bail. Plusieurs situations doivent être examinées.

## I. DROIT AU RENOUVELLEMENT

En premier lieu, le locataire doit s'assurer qu'il remplit toutes les conditions pour pouvoir revendiquer un droit au renouvellement (voir la fiche [Quelles conditions pour pouvoir bénéficier du droit au renouvellement ?](#) ).

## II. PREMIÈRE HYPOTHÈSE : LE LOCATAIRE A REÇU UN CONGÉ AVEC OFFRE DE RENOUVELLEMENT

Le locataire qui a reçu un congé avec offre de renouvellement n'est pas tenu d'y répondre. Cependant, son silence vaut acceptation du principe du renouvellement.

### A. Si le congé indique le nouveau montant du loyer

Si le congé indique le nouveau montant du loyer proposé, le locataire peut l'accepter soit de manière expresse, soit de manière tacite (en payant spontanément l'augmentation, par exemple). Cependant, dans la plupart des cas, le locataire souhaite négocier la proposition de loyer qui lui est faite. Pour ce faire, il doit en discuter les termes directement avec le propriétaire (voir les fiches [La fixation du loyer est-elle libre ?](#) et [Calculez votre loyer renouvelé](#) ).

En pratique, le locataire répondra à son propriétaire (de préférence, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale) qu'il accepte le principe du renouvellement mais qu'il refuse le montant du nouveau loyer.

À défaut d'accord amiable, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission de conciliation des baux commerciaux et/ou demander, au président du tribunal de grande instance compétent, la fixation judiciaire de la somme à payer. Si aucune des parties n'agit dans un délai de prescription de deux ans, le bail est renouvelé aux mêmes conditions de loyer que le bail expiré.

**Attention : le propriétaire peut rétracter son offre de renouvellement tant qu'un accord n'est pas intervenu entre les parties sur le montant du loyer renouvelé ou tant qu'une décision judiciaire n'a pas statué sur le sujet. Le délai de prescription en la matière est de deux ans. Toutefois, sauf exceptions mentionnées à l'article L. 145-17 et suivants du Code de commerce, le bailleur devra verser au locataire une indemnité d'éviction (voir la fiche L'évaluation de l'indemnité d'éviction).**

Remarque : l'article L. 145-17 du Code de commerce dispose que le propriétaire peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

- s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant (inexécution d'une obligation née du bail, cessation de l'exploitation du fonds et attitude injurieuse envers du locataire envers le propriétaire) ;
- en cas de reprise pour démolir un immeuble insalubre ou vétuste ;
- en cas de reprise pour construire ou reconstruire l'immeuble existant.

## **B. Si le congé n'indique pas le nouveau montant du loyer**

Le congé qui ne contient aucune indication sur le montant du loyer renouvelé est parfaitement valable. Le propriétaire peut envoyer ultérieurement une demande indiquant le montant du loyer proposé. De même, le locataire peut demander une diminution du loyer en invoquant la valeur locative.

À défaut d'accord amiable entre les parties, la procédure à suivre est la même que celle évoquée ci-dessus.

Si aucune des parties n'agit dans un délai de prescription de deux ans, le bail est renouvelé aux mêmes conditions que le précédent, notamment en ce qui concerne le montant du loyer.

## **III. DEUXIÈME HYPOTHÈSE : LE LOCATAIRE N'A PAS REÇU DE CONGÉ**

Lorsque le propriétaire ne s'est pas manifesté, le locataire qui souhaite obtenir le renouvellement du bail peut en faire la demande dans les six mois qui précèdent l'échéance du contrat ou à tout moment au cours de la reconduction tacite (article L. 145-10 du Code de commerce). La demande de renouvellement doit être signifiée par acte extrajudiciaire, c'est-à-dire par acte d'huissier. En outre, elle doit reproduire, à peine de nullité, les termes de l'article L. 145-10 alinéa 4 du Code de commerce relatifs aux options du bailleur (voir les modèles [Demande de renouvellement du bail](#) et [Demande de renouvellement en cas de tacite reconduction du bail](#)).

Dans les trois mois qui suivent la signification, le bailleur peut :

- accepter le renouvellement. Son acceptation est alors généralement accompagnée d'une demande d'augmentation de loyer ;
- refuser le renouvellement avec offre ou refus d'indemnité selon les cas. Ce refus, impérativement motivé, doit être signifié par acte d'huissier et indiquer au locataire qui entend soit contester le refus de renouvellement, soit demander une indemnité d'éviction qu'il doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal compétent avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus ;
- garder le silence. Le principe du renouvellement est alors réputé acquis. Le propriétaire peut demander une augmentation de loyer, à tout moment, après l'expiration des trois mois qui suivent la signification. Le nouveau montant ne sera, toutefois, dû qu'à compter du jour où le propriétaire aura présenté sa demande.

Remarque : pour en savoir plus, les Editions Delmas et inforeg publient [Le guide du bail commercial](#) dans la collection Parcours d'entrepreneurs.

***Inforeg, la réponse à vos questions juridiques :***

**- par courriel (Rubrique Notre offre / A votre écoute)**

**- par téléphone au 08 99 705 100** (1,35 euro TTC par appel + 0,34 euro/min), du lundi au vendredi de 9h à 12h45 pour toutes les questions juridiques, fiscales et sociales ; du lundi au jeudi de 13h45 à 17h30 pour toutes les questions juridiques et sociales.

**- par Internet : [www.inforeg.ccip.fr](http://www.inforeg.ccip.fr)**