**RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL**

**Le bail commercial ou bail communément appelé 3-6-9**, est un [contrat de location](https://www.journaldunet.fr/patrimoine/guide-de-l-immobilier/1202309-bail-d-habitation-definition-et-contenu-juridique/) passé entre le propriétaire d'un local et une société en activité immatriculée au [répertoire des métiers](https://www.journaldunet.fr/management/guide-du-management/1200339-inscription-au-registre-des-metiers/) (RM) ou au [registre du commerce et des sociétés](https://www.journaldunet.fr/management/guide-du-management/1200341-inscription-au-registre-du-commerce/).

***Que se passe-t-il au terme du bail ?***

L’*article L. 145-9 du Code de Commerce* précise que les baux commerciaux ne cessent que par l’effet d’un congé donné 6 mois à l’avance ou d’une demande de renouvellement

Le bail commercial ne prend donc pas automatiquement fin au terme du contrat.

Quand le bail commercial arrive à son terme sans avoir fait l'objet d'un congé délivré dans les délais légaux ou d'une demande de renouvellement, il est prolongé de manière tacite et poursuit ses effets et ce, pour une durée indéterminée.

***Quels sont les inconvénients de cette reconduction tacite ?***

* Le loyer peut être déplafonné à l’issue de la douzième année.
* Un congé peut toujours être délivré au terme de chaque trimestre civil, au moins 6 mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Le locataire et le bailleur peuvent tous les 2 délivrer un congé.
* Le locataire n'est plus titulaire du droit au bail, ce qui peut l'empêcher de vendre son fonds de commerce.

Pour éviter ces risques, il est préférable qu’une offre de renouvellement ait lieu.

En principe, c’est le bailleur qui prend l’initiative du renouvellement, en adressant une demande de congé.

Elle doit être faite obligatoirement par acte extrajudiciaire, c’est-à-dire par voie d’huissier, 6 mois au moins avant le terme du bail commercial.

Le bailleur peut :

* donner congé au locataire sans offre de renouvellement,
* ou donner congé au locataire avec offre de renouvellement.

***Congé avec offre de renouvellement par le bailleur***

L’offre de renouvellement peut prévoir un nouveau loyer, qui est en principe plafonné. Il existe quelques exceptions : « locaux à usage exclusif de bureaux. »

Ce nouveau loyer peut donner lieu à un désaccord qui pourra se résoudre par une négociation amiable ou, à défaut, une procédure judiciaire.

Chacune des parties peut également saisir la Commission Départementale de Conciliation des Baux Commerciaux.

En aucun cas cela ne met en cause le renouvellement du bail.

Si le locataire refuse l’offre de renouvellement, le bail commercial prend fin sans que le locataire puisse obtenir une indemnité d'éviction.

***Congé sans offre de renouvellement par le bailleur***

Dans une telle hypothèse, le bailleur doit justifier les motifs du refus de renouvellement (non- respect du bail, non-paiement des loyers et charges par le locataire, travaux prévus et non effectués par le locataire, etc.).

Si les motifs invoqués ne sont pas justifiés, le locataire est alors en droit de demander au bailleur une indemnité d'éviction pour non renouvellement du contrat de bail commercial.

***Renouvellement du bail à la demande du locataire***

Si le bailleur ne délivre pas le congé avec offre de renouvellement du bail, le locataire dispose de deux options :

* effectuer une demande de renouvellement au bailleur par acte d’huissier dans les 6 mois qui précèdent le terme du bail commercial,
* ou ne rien faire, le bail commercial sera alors reconduit tacitement.

En cas de demande de renouvellement, le bailleur a 3 mois pour répondre (accepter ou refuser). En l’absence de réponse, la demande est réputée acceptée.

Le bailleur est libre d'accepter ou de refuser le renouvellement du bail. Mais, en cas de refus, le bailleur doit indiquer dans sa réponse les motifs du refus (motif grave et légitime contre le locataire) ou proposer une indemnité d'éviction.

**Attention** : la demande de renouvellement doit reproduire, au risque d'être invalide, l’*article L. 145-10, alinéa 4, du Code de Commerce* : « Dans les trois mois de la notification 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 défaut de reproduction des termes de l’article L. 145-10 rendra nulle la demande de renouvellement.

La demande peut proposer un nouveau loyer, bien qu’elle concerne principalement le renouvellement du bail.

En conclusion, quand le bail arrive à son terme, il appartient à la partie la plus diligente de penser 6 mois avant le terme du bail de donner un congé avec offre de renouvellement, au risque, pour le locataire de voir son loyer déplafonné (12 ans).

Catherine DAYRIES