

BAIL COMMERCIAL — DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le renouvellement du bail commercial :

Principes, procédure et pièges à éviter

À l'expiration d'un bail commercial, le locataire n'est pas simplement un occupant dont le contrat arrive à terme. Il est titulaire d'un droit au renouvellement, pierre angulaire du statut des baux commerciaux, qui lui assure une stabilité précieuse pour la pérennité de son exploitation. Cet article présente les grands mécanismes du renouvellement, en intégrant les évolutions jurisprudentielles récentes, dont l'arrêt de la Cour de cassation du 11 janvier 2024.

1. Le droit au renouvellement : un pilier protecteur

Le statut des baux commerciaux, introduit par le décret du 30 septembre 1953 et codifié aux articles L.145-1 et suivants du Code de commerce,¹ déroge aux règles ordinaires du contrat de louage. Sa philosophie centrale est d'assurer au preneur une stabilité suffisante pour développer son fonds de commerce.

C'est dans cette optique qu'est consacré le droit au renouvellement², qui s'acquiert par la signature du bail. Ce droit est d'ordre public : toute clause contractuelle qui aurait pour effet d'y faire échec est ainsi réputée non écrite.³ Le bailleur qui refuserait le renouvellement sans motif légitime devra dès lors verser au locataire une indemnité d'éviction, destinée à compenser la perte du fonds.

Pour en bénéficier, le locataire doit néanmoins satisfaire plusieurs conditions au jour où le droit est invoqué : être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Registre National des Entreprises, exploiter effectivement un fonds de commerce dans les locaux, et respecter la destination prévue au bail.⁴

2. Les deux voies pour initier le renouvellement

A. Le congé délivré par le bailleur

Le bailleur souhaitant mettre fin au bail doit délivrer un congé dans les formes strictes prévues par l'article L.145-9 du Code de commerce⁵ : délivrance par acte extrajudiciaire (acte de commissaire de justice), respect d'un préavis de six mois avant

¹C.com., art. L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-38, et D.145-12 à D.145-19.

²C.com., art. L.145-8.

³C.com., art. L.145-15.

⁴C.com., art. L.145-8 : « Le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, dont bénéficie tout commerçant, industriel ou artisan immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers... »

⁵C.com., art. L.145-9.

la date d'effet, mention des motifs pour lesquels le congé est donné, et information du locataire de sa possibilité de saisir le Tribunal Judiciaire dans un délai de deux ans.⁶

Le non-respect de l'une de ces conditions expose le congé à la nullité.

B. La demande de renouvellement émanant du preneur

Le locataire peut quant à lui formuler une demande de renouvellement dans les six mois précédant l'expiration du bail, ou à tout moment en période de tacite prolongation.⁷ Si le bailleur ne répond pas dans le délai de trois mois, le principe du renouvellement est réputé acquis.⁸ En cas de refus, celui-ci doit être motivé.

C. La tacite prolongation

En l'absence de congé ou de demande de renouvellement, le bail se prolonge tacitement au-delà de son terme pour une durée indéterminée.⁹ Cette situation maintient les parties dans une relation locative indéfinie, sans sécuriser le montant du loyer pour la période à venir.

3. Le régime du bail renouvelé

Une fois le renouvellement acquis, le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, pour une durée de neuf an minimum, sauf accord des parties pour une durée supérieure.¹⁰

Les termes et conditions du bail précédent sont reconduits à l'identique.¹¹ Seul le loyer fait l'objet de règles particulières de fixation.¹² Toute modification souhaitée des autres clauses doit faire l'objet d'une négociation distincte, en dehors de l'acte de congé.

4. Point de vigilance : l'arrêt du 11 janvier 2024

Un arrêt publié au Bulletin de la Cour de cassation a précisé, avec des conséquences pratiques significatives, les limites du congé avec offre de renouvellement.¹³

Les faits. Une bailleuse avait délivré à ses locataires un congé avec offre de renouvellement, mais cette offre était subordonnée à la modification de plusieurs clauses du bail — notamment la contenance des lieux loués et les obligations d'entretien à la charge des preneurs. Les locataires ont restitué les lieux et réclamé une indemnité d'éviction.

⁶C.com., art. L.145-9, al. 4.

⁷C.com., art. L.145-10.

⁸C.com., art. L.145-10, al. 4 : le bailleur qui ne répond pas dans le délai de trois mois est réputé avoir accepté le principe du renouvellement.

⁹C.com., art. L.145-9.

¹⁰C.com., art. L.145-12.

¹¹C.civ., art. 1214, al. 2.

¹² Ces règles feront l'objet d'une publication ultérieure

¹³Cass. 3e civ., 11 janv. 2024, n° 22-20.872, FS-B, M. c/ Communauté de Communes de Charente Limousine, publié au Bulletin.

La décision

« Un congé avec une offre de renouvellement du bail à des clauses et conditions différentes du bail expiré, hors le prix, doit s'analyser comme un congé avec refus de renouvellement ouvrant droit à indemnité d'éviction. »

Cette solution rappelle un principe constant de la jurisprudence¹⁴ : le renouvellement s'opère aux clauses et conditions du bail expiré, sauf le loyer. Le bailleur souhaitant modifier d'autres stipulations doit négocier séparément, par courrier distinct, après délivrance du congé.

Avec cet arrêt, la Cour crée une nouvelle catégorie : le congé avec offre de renouvellement ouvrant droit à indemnité d'éviction. Un bailleur qui pensait simplement renégocier les termes du bail peut ainsi se retrouver redevable d'une indemnité d'éviction potentiellement considérable.

5. La résolution des litiges : vers la résolution amiable des différends.

En l'absence d'accord sur le montant du loyer de renouvellement, les parties peuvent saisir la Commission Départementale de Conciliation, dont l'avis, non contraignant, peut faciliter un règlement amiable.¹⁵ À défaut d'accord, c'est le Juge des Loyers Commerciaux (JLC), rattaché au Tribunal Judiciaire, qui tranche.

Une évolution procédurale récente mérite d'être signalée : depuis le 1er novembre 2023, le juge des loyers commerciaux dispose du pouvoir de convoquer les parties à une audience de règlement amiable (ARA), à tout stade de la procédure.¹⁶ Ce dispositif vise à promouvoir des solutions amiables avant que le juge ne rende une décision, dans une logique d'apaisement des relations contractuelles particulièrement bienvenue dans le contentieux des baux commerciaux.

En résumé

Étape	Acteur	Délai / Forme
Congé du bailleur	Bailleur	6 mois avant échéance — acte extrajudiciaire
Demande de renouvellement	Preneur	6 mois avant échéance ou en tacite prolongation
Réponse du bailleur	Bailleur	3 mois — silence = accord tacite

¹⁴Cass. 3e civ., 17 mai 2006, n° 04-18.330, publié au Bulletin : « *Le renouvellement du bail commercial s'opère aux clauses et conditions du bail venu à expiration, sauf le pouvoir reconnu au juge en matière de fixation de prix* ».

¹⁵C.com., art. L.145-35 : la commission départementale de conciliation est composée de bailleurs et de preneurs en nombre égal.

¹⁶Décret n° 2023-686 du 29 juillet 2023 portant création d'un régime de l'audience de règlement amiable et de la césure du procès, entré en vigueur le 1er novembre 2023 ; art. R. 145-29-1 C.com. issu du décret n° 2024-673 du 3 juillet 2024.

Étape	Acteur	Délai / Forme
Saisine du JLC en cas de désaccord	L'une ou l'autre partie	2 ans à compter de la date d'effet du congé
Audience de règlement amiable (ARA)	JLC	À tout stade, depuis le 1er nov. 2023

À retenir pour les bailleurs : La rédaction du congé est un acte technique dont les erreurs peuvent coûter très cher. L'arrêt du 11 janvier 2024 le rappelle avec force : toute modification souhaitée des conditions du bail doit être négociée séparément, en dehors de l'acte de congé.

À retenir pour les preneurs : Le droit au renouvellement est une protection forte, mais elle suppose une exploitation effective du fonds et le respect des conditions du bail. Les délais, notamment le délai de deux ans pour contester, ne doivent pas être négligés.

BDD Avocat accompagne bailleurs et preneurs dans toutes les étapes du renouvellement de bail : rédaction du congé, négociation amiable, assistance devant le Juge des Loyers Commerciaux.