

LE RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL



Vous êtes titulaire d'un bail commercial.

A l'approche de son échéance, vous vous interrogez sur ce qu'il est nécessaire de faire. Il y a un proverbe que j'aime corrélérer à cela : il vaut mieux prévenir que guérir !



A QUEL MOMENT ANTICIPER L'ARRIVÉE DU TERME ?

Le bail commercial classique appelé communément « bail 3/6/9 » a une durée de 9 ans. Il est tout à fait possible de prévoir également une durée supérieure mais jamais inférieure à 9 ans. Au-delà de la date d'échéance initiale du bail, celui-ci se poursuivra par tacite prolongation.

Il est important de bien connaître la date d'échéance du bail commercial afin de pouvoir effectuer les démarches nécessaires à son renouvellement ou à son éventuelle résiliation.

POURQUOI ?

Tout simplement parce que les différentes procédures de renouvellement ou de congé impliquent une anticipation minimale de six mois.



QUELLES SONT LES DIFFÉRENTES OPTIONS ?

Les axes à prendre seront différents en fonction de vos projets. Il faudra déterminer par avance ce à quoi vous aspirer en tant que locataire comme une sortie, des investissements d'aménagement ou tout simplement un maintien dans les lieux. En qualité de propriétaire il faudra également réfléchir aux différentes options qui s'offrent à vous comme la poursuite du bail aux mêmes conditions, une reprise des locaux pour reconstruction, vente ou bien pour les exploiter personnellement...etc.

En fonction de vos choix, vous aurez à délivrer une demande de renouvellement ou un congé dans le respect des dispositions prévues aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

Fiche rédigée en juin 2021



QUE SE PASSERA-T-IL SI VOUS NE FAITES RIEN ?

Si aucune demande de renouvellement ou de congé n'est délivré de part et d'autre, le bail se poursuivra par tacite prolongation. Cela ne signifie pas qu'il repart pour 9 ans mais qu'il devient un contrat à durée indéterminée avec certaines conséquences.

POUR LE LOCATAIRE :

- Cette situation met en péril la sécurité de son commerce car la durée du bail est incertaine ;
- Cela peut également générer une insécurité en cas de cession du fonds de commerce,
- Cela peut également entraîner une augmentation non plafonnée du loyer.

POUR LE PROPRIÉTAIRE :

- Il peut refuser le renouvellement uniquement dans certains cas prévus par la loi,
- Il ne sera pas possible de donner congé jusqu'à la prochaine échéance triennale.

Fort du proverbe qu'il vaut mieux prévenir que guérir, il est primordial d'enregistrer la date d'échéance de votre bail et d'agir dans les huit mois qui précèdent.

Pour en savoir plus

Latifa EL AYATI

Juriste

04 79 85 00 66 – l.elayati@srconseil.fr

Fiche rédigée en juin 2021