

Le renouvellement du bail commercial

Notice explicative

Contrairement aux baux relatifs aux immeubles d'habitation qui peuvent être tacitement reconduits, les baux commerciaux doivent nécessairement faire l'objet d'une demande de renouvellement sous peine, pour le locataire, de se voir contraint de quitter les lieux à l'expiration du bail en cours, sans avoir droit à la moindre indemnité d'éviction.

Si le locataire souhaite bénéficier des trois renouvellements prévus par la loi, il faut qu'il introduise chaque fois sa demande de renouvellement dans les formes et délais prescrits par la loi.

I. La demande de renouvellement

1°) Délai dans lequel la demande doit être introduite

A cet égard, l'art. 14 de la loi du 30.04.1951 est formel : le locataire doit à peine de déchéance, notifier sa demande au bailleur, 18 mois au plus et 15 mois au moins avant l'expiration du bail en cours.

Attention : par demande "notifiée", il faut comprendre que le bailleur doit avoir eu connaissance de la demande, au plus tard le dernier jour du 15ème mois précédent l'expiration du bail.

Le locataire ne pourrait dès lors valablement adresser sa lettre recommandée le dernier jour utile du délai.

2°) Formes dans lesquelles la demande doit être introduite

Le locataire doit notifier sa demande de renouvellement au bailleur, *soit par lettre recommandée, soit par exploit d'Huissier.*

A peine de nullité, la demande doit indiquer les conditions auxquelles le locataire est disposé à conclure le nouveau bail et rappeler au bailleur qu'à défaut de notification par lui, suivant les mêmes voies et dans les 3 mois, soit de son refus motivé de renouvellement, soit de la stipulation de conditions différentes d'offres d'un tiers, il sera présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées.

3°) A qui la demande doit-elle être adressée ?

La demande doit être adressée au bailleur, étant soit le propriétaire, soit le locataire principal, soit encore l'usufruitier.

S'il y a plusieurs bailleurs, le locataire devra adresser une demande à chacun d'eux, à moins que ceux-ci n'aient donné un mandat écrit et formel à l'un des leurs pour qu'il les représente à cet effet.

Si le bailleur est marié et que l'immeuble loué fait partie du patrimoine commun des époux, le locataire prudent adressera une demande à chacun des époux séparément.

II. Le locataire a régulièrement demandé le renouvellement

A. Refus du bailleur

Pour autant qu'il n'y ait pas renoncé par convention, le bailleur peut toujours refuser le renouvellement.

Ce refus devra cependant être notifié au locataire, par lettre recommandée ou par exploit d'Huissier de Justice, au plus tard dans les trois mois de la notification de la demande de renouvellement.

Le montant de l'indemnité octroyée dépend du motif invoqué par le bailleur.

1°) Une indemnité d'éviction égale à *3 ans de loyer* sera due au locataire, lorsque le bailleur invoque l'application de l'art. 16 IV de la loi du 30.04.51 c-à-d lorsqu'il n'invoque aucun des motifs légaux ne donnant ouverture à aucune indemnité ou à une indemnité inférieure à 3 ans de loyer.

Cette indemnité ne constitue toutefois pas un forfait absolu : elle pourra, selon les cas, être majorée ou diminuée.

2°) Une indemnité d'éviction égale à *un an de loyer* sera due dans les cas suivants :

- le bailleur invoque sa volonté d'affecter l'immeuble à une destination non commerciale mais sans l'occuper lui-même ou sans le faire occuper par ses descendants, ascendants, conjoint ou par une société de personnes dont les associés actifs possédant au moins les 3/4 du capital ont, avec le bailleur ou son conjoint, les mêmes relations de parenté ou d'alliance ou d'adoption.
- Le bailleur invoque sa volonté de reconstruire le bien, la reconstruction n'étant pas rendue nécessaire par la vétusté de l'immeuble, par la force majeure ou par des dispositions légales ou réglementaires.

Cette indemnité d'un an est forfaitaire.

3°) *Aucune indemnité* ne sera due dans les cas suivants :

- le bailleur invoque sa volonté d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de telle manière par les personnes reprises sub. 2°.
- Tous manquements graves du locataire aux obligations qui découlent du bail en cours.
- L'absence d'intérêt légitime dans le chef du locataire.

Le preneur sera censé ne pas avoir d'intérêt légitime au renouvellement lorsqu'il a commencé l'exploitation d'un commerce similaire dans le voisinage immédiat du bien loué *avant* l'expiration du délai de 3 mois imparti au bailleur pour répondre à la demande de renouvellement ou dans l'hypothèse où il disposerait à cette même époque, et également dans le voisinage immédiat du bien loué, d'un immeuble où il pourrait continuer son exploitation commerciale.

Dans les 30 jours du refus de renouvellement par le bailleur, le locataire peut se pourvoir devant le Juge de Paix, s'il estime que les motifs invoqués ne sont pas fondés.

Attention : quelqu'il soit, le motif de refus doit toujours être effectivement réalisé au plus tard dans les 6 mois du départ du preneur et se poursuivre pendant 2 ans au moins, pour autant que le bailleur ne puisse justifier d'un motif grave.

A défaut de pouvoir faire admettre un motif grave par le Tribunal, une indemnité d'éviction égale à 3 années de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé, sera due.

B. Acceptation du bailleur mais subordination de renouvellement à des conditions différentes

Si le locataire n'accepte pas les conditions différentes imposées par le bailleur, il est tenu de le citer devant le Juge de Paix du Canton où est situé l'immeuble loué et ce, dans les 30 jours de la réponse, sous peine de forclusion.

S'il estime que les conditions du bailleur sont raisonnables, il doit lui notifier son accord par lettre recommandée ou par exploit d'Huissier de Justice et ce, également, au plus tard dans les 30 jours de la réponse.

Pour s'y retrouver facilement...

Baux se terminant le	Période d'envoi de la demande
31 janvier	du 1 ^{er} août au 30 octobre
28 février	du 1 ^{er} septembre au 29 novembre
31 mars	du 1 ^{er} octobre au 30 décembre
30 avril	du 1 ^{er} novembre au 30 janvier
31 mai	du 1 ^{er} décembre au 27 février
30 juin	du 1 ^{er} janvier et 30 mars
31 juillet	du 1 ^{er} février et 29 avril
31 août	du 1 ^{er} mars et 30 mai
30 septembre	du 1 ^{er} avril et 29 juin
31 octobre	du 1 ^{er} mai et 30 juillet
30 novembre	du 1 ^{er} juin au 30 août
31 décembre	du 1 ^{er} juillet au 29 septembre

Exemple

Exemple : Un bail a pris cours le 1^{er} janvier 2005 et expire le 31 décembre 2013. Le locataire doit saisir le bailleur de sa demande de renouvellement entre le 1^{er} juillet et le 29 septembre 2012. Si le locataire n'est pas certain de la date de présentation de sa lettre recommandée au bailleur, il fera notifier cette demande par un huissier de justice au plus tard le dernier jour utile, comme indiqué ci-dessus.