



Stéphanie
Macé

avocat,
consultant UNPI 31-09

Bail commercial : que se passe-t-il au bout des neuf ans ?

L'une des particularités du bail commercial est qu'il ne cesse pas par l'arrivée du terme contractuellement prévu entre les parties. Cependant, les conséquences diffèrent en fonction de l'attitude adoptée par les parties quand survient la fin du bail, selon qu'un congé est délivré par l'une ou l'autre, ou que rien n'est fait, ni par le preneur ni par le bailleur.

En cas de délivrance d'un congé ou d'une demande de renouvellement : le bail venu à expiration prend fin

et un nouveau bail peut être conclu.

L'article L.145-4 du Code de Commerce prévoit en son alinéa 1^{er} : « la durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans ». C'est l'article L.145-9 qui précise en son alinéa 1^{er} la manière dont un bail commercial prend fin : « par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, les baux des locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné 6 mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement ». Ainsi, bien qu'une durée et une date d'effet soient toujours précisément mentionnées au contrat, l'arrivée du terme fixé ne met pas fin automatiquement au bail.

Pour mettre fin au bail commercial, il faut une manifestation expresse de volonté de la part de l'une ou de l'autre des parties :

1. soit un congé, obligatoirement notifié par acte extrajudiciaire, s'il émane du bailleur ;
2. soit un congé ou une demande de renouvellement notifiés par le preneur, à son choix par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Les modalités de signification des congés et des demandes de renouvellement ont été profondément modifiées ces dernières années : obligatoirement délivrés par acte extrajudiciaire en vertu des dispositions du décret du 30 septembre 1953 codifiées dans le Code de commerce sous les

articles L.145-1 et suivants, ces actes ont pu brièvement être notifiés au choix des parties par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception grâce à la loi Pinel du 18 juin 2014, remise en cause par la loi Macron du 6 août 2015 qui a supprimé le recours à la lettre recommandée avec avis de réception pour les actes signifiés par le bailleur et pour le congé délivré par le preneur en fin de bail.

Ce n'est donc que par la délivrance d'un congé que le bail commercial prend fin à la date d'expiration contractuellement convenue entre les parties, et que, le cas échéant, par l'effet d'une demande de renouvellement, un nouveau bail est conclu entre elles.

En cas d'inaction des parties : le bail initial se poursuit par tacite prolongation

L'inaction des parties à l'arrivée du terme contractuellement fixé est également créatrice du droit, puisque l'article L.145-9 du Code de commerce dispose en son alinéa 2 : « à défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins 6 mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil ». Ainsi, en l'absence de congé, il n'y a pas formation d'un nouveau contrat, mais poursuite du bail existant.

La poursuite du bail initial en l'absence de congé ou de demande de renouvellement était déjà prévue depuis longtemps par la jurisprudence qui considérait que la tacite reconduction n'entraînait pas la formation d'un nouveau

Suite en page 8

30 ANS D'EXPÉRIENCE

ARROYO IMMOBILIER

Gestion - Location - Vente

Optimisez votre gestion locative :

- Garantie des loyers
- Interlocuteur unique
- Prise en charge totale

FNAIM

231 route de Narbonne 31400 TOULOUSE
Tél. : 05 61 52 35 86 - arroyoimmobilier@wanadoo.fr

CERFRANCE
HAUTE-GARONNE
entreprendre, ensemble

Des compétences en :

- Expertise Comptable & Fiscale
- Accompagnement juridique
- Conseil économique & financier
- Patrimoine
- Droit social
- Ressources Humaines

Siège à Muret :
228 av. des Pyrénées
CS 60225
31605 MURET CEDEX
Tél 05.34.46.81.81

aux services des entreprises et des particuliers,
avec ses 9 agences de proximité

contrat. Dans un arrêt du 30 juin 1999, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation avait cassé et annulé l'arrêt de la Cour d'appel de Pau, considérant que « viole l'article 5 du décret du 30 septembre 1953 la Cour d'appel qui, pour rejeter la demande d'un bailleur en validité d'un congé délivré pour une date postérieure au terme du bail, retient que si un précédent congé avait été régulièrement délivré, le bailleur avait cru bon de l'annuler et que dès lors, en l'absence de congé, le bail était renouvelé pour une nouvelle période de 9 ans et que le second congé avait été délivré en infraction à l'alinéa premier du texte précité, le bailleur ne pouvait repousser le terme du bail » (Cass. civ 3^{ème} ch., 30 juin 1999, n° 97-20.521). Le principe de la poursuite tacite du bail initial est donc depuis longtemps admis.

La Cour de cassation parlait cependant de tacite reconduction, ce qui pouvait prêter à confusion. La loi n° 2012-387, dite loi Warsmann II du 22 mars 2012, est venue lever cette ambiguïté sémantique en remplaçant le terme de « tacite reconduction » par celui de « tacite prolongation », qui renvoie de manière plus explicite à la poursuite du bail existant, alors que la notion de tacite reconduction utilisée jusqu'alors pouvait renvoyer à la conclusion d'un nouveau bail.

Le principe est donc clairement posé: en l'absence de congé, il n'y a pas formation d'un nouveau contrat, mais poursuite du bail existant, aux mêmes clauses et conditions, sauf en ce qui concerne sa durée.

Ainsi, le loyer continuera à varier par le jeu de la clause d'indexation si elle a été prévue dans le bail initial, ou de la révision triennale légale prévue par l'article L. 145-38 du Code de commerce. Toutes les clauses relatives aux obligations du bailleur et du preneur, celles relatives aux charges récupérables et plus généralement toutes les stipulations du contrat initial, autres que celles afférentes à sa durée, demeureront également applicables. En effet, le bail devient alors à durée indéterminée. L'article L. 145-9 alinéa 2, in fine précise: « Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins 6 mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil ». Chaque partie peut donc mettre fin au bail à tout moment, sous réserve de respecter le délai de préavis prévu par l'article précité. Le preneur aura toujours la possibilité, dans les mêmes conditions, de formuler une demande de renouvellement au cours de la période de tacite prorogation, ainsi que le précise l'article L. 145-10 du Code de commerce: « À défaut de congé, le locataire qui veut obtenir

le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les 6 mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation ». De même, le congé refusant le renouvellement donné par le bailleur ouvrira droit au paiement d'une indemnité d'éviction, sauf dans le cas des exceptions prévues par l'article L. 145-17 du Code de commerce.

Conclusion

La poursuite du bail au-delà de son terme contractuel sera souvent en pratique génératrice d'incertitudes pour les parties. De son côté, le preneur aura plus de difficultés à céder son fonds de commerce, alors que le bail des locaux dans lequel il est exploité a dépassé son terme contractuel et se trouve tacitement prolongé. En effet, l'éventuel repreneur exigera nécessairement du cédant qu'il demande le renouvellement et obtienne la conclusion d'un nouveau bail pour lui assurer la pérennité de son investissement et le droit à la propriété commerciale, pour la durée minimale de 9 années prévue par la loi. De son côté, le bailleur pourra recevoir un congé de son locataire à n'importe quel moment, alors qu'en vertu du contrat initial il était assuré du paiement du loyer jusqu'à la fin de la période triennale en cours, au minimum. Cependant le bail tacitement prolongé au-delà de 12 années peut présenter pour le bailleur un certain avantage puisqu'il permettra, du seul fait de sa durée, le déplaçonnement automatique du loyer. En effet, les dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce relatives au calcul du loyer plafonné prévoient à l'alinéa 3: « les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet de la tacite prolongation la durée du bail excède 12 ans ». Le bailleur aura donc en pratique intérêt à laisser le bail dépasser son terme et le laisser se poursuivre au-delà d'une durée effective de 12 ans avant de faire signifier un congé avec offre de renouvellement, pour bénéficier du déplaçonnement automatique du loyer sur le fondement des dispositions précitées. Un preneur avisé notifiera cependant sa demande de renouvellement avant que le bail n'ait atteint cette durée.

La fin du bail doit donc être sérieusement anticipée par les parties...



Votre équipe de Bâisseurs Entreprise Générale

Neuf & Rénovation - Gros Œuvre - Enduits
Isolation - Charpente - Couverture - Zinc - Alu

www.ccpe.pro

Contact@ccpe.pro 05.62.48.40.28
5 rue Boudeville, ZI Thibaud, 31000 Toulouse



PARTICULIERS - PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Vous Vendez ou vous Louez un bien immobilier...

... Faites appel à un diagnostiqueur immobilier certifié,
membre du réseau Diagamter installé à Toulouse
depuis plus de 15 ans



Dominique Fradin
05 34 44 50 04
dominique.fradin@diagamter.com

www.diagamter.com

DIAGAMTER
Irréprochable pour votre bien