

## LE RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

### 1. LA DEMANDE DU PRENEUR

Article 14 al. 1 de la loi sur les baux commerciaux :

*« Le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement doit, à peine de déchéance, le notifier au bailleur par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée dix-huit mois au plus, quinze mois au moins avant l'expiration du bail en cours. La notification doit indiquer, à peine de nullité, les conditions auxquelles le preneur lui-même est disposé à conclure le nouveau bail et contenir la mention **qu'à défaut de notification par le bailleur, suivant les mêmes voies et dans les trois mois, de son refus motivé de renouvellement, de la stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, le bailleur sera présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées** » ;*

Ecrire que le bailleur doit répondre « *suivant les mêmes voies* » : ne suffit pas : il faut préciser quelles sont ces voies : « **par lettre recommandée ou exploit d'huissier** » à défaut la demande est nulle (Cass. 2 mars 2006).

Par contre si le preneur omet de mentionner les trois derniers mots de l'article 14 à savoir « aux conditions proposées » sa demande ne sera pas nulle (Cass. 3 septembre 2010).

\*

Il est généralement admis (mais il y a une controverse) que c'est la date de la **première présentation du courrier recommandé** au bailleur qui est à prendre en considération (pas celle du dépôt à la poste).

En cas de pluralité de preneurs, tous doivent faire la demande (Cass. 11 avril 2003).

En cas de pluralité de bailleurs la demande doit être adressée à chaque bailleur, par pli séparé même s'ils sont domiciliés à la même adresse. Un seul des co-bailleurs peut empêcher le renouvellement du bail même en cas d'accord de tous les autres (Cass. 16 avril 1993 et 6 avril 2000).

La demande adressée par lettre recommandée doit être ... signée par le preneur (Cass. 25 mars 1993).

C'est une disposition impérative en faveur du seul bailleur (Cass. 11 avril 2003). Il peut se prévaloir de la nullité à tout moment.

## **2. LA (NON) REACTION DU BAILLEUR**

Quatre hypothèses sont possibles :

- le bailleur ne réagit pas (ou pas correctement) ou accepte de renouveler le bail aux conditions proposées par le preneur
- le bailleur accepte le renouvellement à des conditions différentes
- le bailleur refuse le renouvellement pour un des motifs prévus par la loi et moyennant éventuellement paiement d'une indemnité d'éviction
- le bailleur refuse le renouvellement sans motif

### **2.1. Le bailleur ne réagit pas**

« *le bailleur est présumé consentir au renouvellement aux conditions proposées* » (art. 14)

Pour garantir l'opposabilité aux tiers du bail renouvelé le preneur fera constater le renouvellement par le juge de paix. Il peut aussi faire enregistrer sa demande de renouvellement et sa déclaration qu'il n'a reçu aucune réponse à sa demande.

### **2.2. Le bailleur accepte le renouvellement à des conditions différentes**

2.2.1. Le preneur est **d'accord** avec ces nouvelles conditions : il doit réagir dans les trente jours de la réception de la réponse du bailleur, à peine de forclusion (Cass. 9 octobre 1953, 24 janvier 1980, 2 mai 1980 et 7 mai 2009). L'acceptation du preneur n'est soumise à aucune forme, et peut donc même être verbale (Cass. 3 décembre 2007), mais l'envoi d'une lettre recommandée lui évitera tout problème de preuve.

2.2.2. Le preneur n'est **pas d'accord** il doit se pourvoir dans les trente jours devant le juge de paix qui fixera en équité les conditions du bail renouvelé (art. 18).

### **2.3. Les motifs de refus** (art. 16)

- l'occupation personnelle (pas d'indemnité d'éviction sauf si exercice d'un commerce similaire)
- l'affectation de l'immeuble à un usage non commercial (i.e. égale à un an de loyer)

- la reconstruction de l'immeuble (i.e. d'un an sauf si les travaux sont rendus nécessaires en raison de la vétusté, de la force majeure ou de dispositions légales ou réglementaires)
- les manquements graves du preneur (pas d'i.e.) ; ils doivent être énoncés dans sa lettre de refus
- l'offre d'un loyer supérieur par un tiers (pas d'i.e. si le tiers n'exerce aucun commerce dans les lieux, i.e. d'un an si le tiers exerce un commerce différent dans les lieux, de deux ans s'il exerce dans les lieux un commerce similaire ou de trois ans s'il exerce dans les lieux un commerce similaire sans l'avoir annoncé)
- l'absence d'intérêt légitime dans le chef du preneur (pas d'i.e.)

Si le bailleur assigne en résolution fautive dans le délai de trois mois qui suit la demande de renouvellement il ne doit pas y répondre (Cass.29 septembre 1961) ;

Les manquements graves de l'article 16 ne doivent pas être aussi graves que ceux qui justifieraient la résolution du bail (Cass. 14 mars 2010).

#### 2.4. Le refus de renouvellement sans motif

Indemnité d'éviction maximale (« *trois ans de loyer majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé* » art. 25).

Aucun pouvoir du juge.

Remarque : pour qu'il y ait indemnité d'éviction il faut qu'il y ait perte du fonds de commerce (Cass. 6 mai 2010).

### **3. LA REACTION DU PRENEUR**

Le preneur doit réagir dans un délai de **30 jours** prenant cours à la *réception* (Cass. 23 juin 2000) de la réponse du bailleur :

- s'il est d'accord avec les nouvelles conditions proposées par le bailleur (Cass. 7 mai 2009)
- s'il n'est pas d'accord avec ces nouvelles conditions (art. 18)
- s'il conteste le motif de manquements graves invoqués par le bailleur (art. 16, 4°)
- s'il conteste l'offre d'un tiers ou s'il fait offre égale (art. 21 et 23)

Dans les autres cas de refus motivé il peut agir plus tard s'il veut contester la sincérité du motif.

A noter que si dans le délai de trois mois le bailleur assigne en résolution de bail pour manquements graves, cela vaut refus de renouvellement mais le preneur ne doit pas réagir dans un délai de trente jours vu que le débat est déjà judiciaire.

De même, si avant l'expiration de ce délai de trente jours le bailleur assigne en résolution du bail ou en validation du refus de renouvellement, le preneur ne doit pas prendre l'initiative d'une telle procédure (Cass. 10 novembre 1961).

\*

A tout moment et au plus tard dans les quinze jours du jugement rendu en degré d'appel le preneur peut se désister de sa demande (art. 20 de la loi).

Cette faculté de se désister ne peut être exercée qu'après la réponse du bailleur subordonnant son accord au renouvellement à des conditions différentes ;

Si le désistement intervient après la fin du bail le preneur doit payer une indemnité d'occupation fixée en fonction de la valeur locative (et non en équité comme c'est le cas pour le loyer fixé par le juge dans le cadre d'un bail renouvelé en vertu de l'article 18) (Cass. 7 septembre 2001).

#### **4. LE CAS DU SOUS-LOCATAIRE COMMERCIAL**

Le sous-locataire commercial doit dénoncer au bailleur la demande de renouvellement qu'il a adressée au locataire principal le même jour et dans les mêmes formes (art. 11, II al. 2).

Cela lui permettra le cas échéant d'obtenir le renouvellement du bail même si le locataire principal ne le demande pas ou pas correctement, s'il se désiste ou s'il se voit refuser le renouvellement pour des motifs qui lui sont personnels (manquements graves ou absence d'intérêt légitime).

Il devra citer « *le locataire principal et le bailleur dans les trente jours de la réponse négative reçue de l'un d'entre eux, ou si l'un ou l'autre se sont abstenus de répondre, dans les trente jours qui suivent l'expiration du délai de trois mois. Le bailleur qui n'a pas pris attitude à l'égard du sous-locataire peut, en cours d'instance, dans les délais qui lui sont impartis par le juge invoquer son droit de reprise ou subordonner le renouvellement à des conditions différentes* » (art. 14 al. 2).

En d'autres mots, seul l'accord du bailleur et du locataire principal dans le délai de trois mois suivant la demande de renouvellement dispense le sous-locataire de devoir saisir le juge.

La cour de cassation dans un arrêt du 22 mars 2013 va cependant casser un jugement du tribunal de commerce de Louvain dans un cas où ni le bailleur ni le locataire principal n'ont répondu à la demande du sous-locataire qui n'avait pas saisi le juge.

Selon la cour, en vertu de l'article 14 al. 1, le locataire principal doit faire connaître sa réponse au sous-locataire dans les trois mois de la demande de renouvellement ce qui implique que le silence du locataire principal vaut présomption d'accord sur la demande de renouvellement.

Si le locataire principal n'a pas lui-même demandé (correctement) le renouvellement ou si le renouvellement lui a été refusé, il va se trouver dans une position très délicate<sup>1</sup>.

## **5. LE REGIME DE LA TACITE RECONDUCTION**

*« Si le preneur, forclos du droit au renouvellement, est, après l'expiration du bail, laissé en possession des lieux loués, il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée, auquel le bailleur pourra mettre fin moyennant un congé de dix-huit mois au moins, sans préjudice du droit, pour le preneur, de demander le renouvellement »* (art. 14 al. 3).

Le preneur pourra mettre fin à ce bail moyennant un préavis d'un mois en vertu de l'article 1736 du code civil (Cass. 28 avril 2011).

---

<sup>1</sup> B. LOUVEAUX, « Jurisprudence récente en matière de bail commercial 2009-2013 » in *actualités en droit du bail*, CUP, volume 147, Larcier 2014, pp. 145-147.