

Entreprises

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 01/02/2023

Refus de renouvellement du bail commercial par le propriétaire

Le propriétaire (appelé bailleur) qui refuse le renouvellement du contrat de bail commercial à l'échéance (c'est-à-dire après un délai de 9 ans) doit en principe verser une compensation financière au locataire. Cette somme d'argent est appelée indemnité d'éviction. Dans certains cas, il est dispensé du versement de cette indemnité.

Bail commercial

Dans quels cas le propriétaire doit-il verser une indemnité d'éviction au locataire ?

Le propriétaire du bail commercial qui refuse le renouvellement du bail commercial doit en principe verser une indemnité d'éviction au locataire.

Il s'agit d'une compensation financière pour réparer le préjudice causé au locataire par l'absence de renouvellement de son bail.

Pour bénéficier de cette indemnité, le locataire doit remplir certaines conditions :

Il doit être immatriculé au RCS et au RNE

Il doit exploiter le fonds de commerce.

Cette indemnité est calculée en fonction de différents critères d'évaluation.

À noter

Le locataire peut renoncer au versement de l'indemnité d'éviction. Sa renonciation doit être claire et sans aucune ambiguïté.

Quand le locataire doit-il quitter le local commercial ?

Le locataire peut rester dans les lieux selon les conditions du contrat de bail expiré jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction par le propriétaire.

Un locataire commerçant en attente d'une indemnité d'éviction peut rester dans les lieux

Direction de l'information légale et administrative (Dila) – Premier ministre

À partir du versement de l'indemnité d'éviction, le locataire a **3 mois pour libérer** le local.

À l'expiration du bail, le locataire qui se maintient dans les lieux ne verse plus de loyer mais une indemnité d'occupation.

Qu'est ce que le droit de repentir du bailleur ?

Une fois que le montant de l'indemnité d'éviction est fixé, le bailleur a **un délai de 15 jours** pour mettre en œuvre son droit de repentir.

Ce droit permet au bailleur de revenir sur sa décision et de proposer le renouvellement du bail à son locataire. Il échappe ainsi au versement de l'indemnité d'éviction.

Le propriétaire peut refuser le renouvellement du bail commercial sans être obligé de verser une indemnité d'éviction au locataire dans les cas suivants :

Motifs graves et légitimes à l'encontre du locataire

Lorsque le bailleur reproche au locataire son comportement, il peut refuser le renouvellement du bail sans avoir à lui verser une indemnité d'éviction.

Pour cela, il doit justifier à son encontre de motifs graves et légitimes. Il s'agit par exemple des situations suivantes :

Non-paiement du loyer et des charges

Inexécution d'une des conditions du bail commercial, comme le changement de destination des locaux sans l'autorisation du bailleur

Attitude violente du locataire à l'égard du bailleur, desinjures ou des propos diffamatoires

Cessation sans raison de l'exploitation du fonds par le locataire.

Pour refuser le renouvellement, le bailleur doit envoyer un congé par acte decommissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice) **6 mois** avant l'expiration du bail commercial.

Ce congé indique le motif de refus de renouvellement du bail commercial. Le bailleur doit aussimettre en demeure le locataire de réparer l'infraction. Si le locataire n'a pas mis fin à l'infraction qui lui est reprochée dans un délai d'1 mois, le bailleur peut alors refuser le renouvellement sans verser d'indemnité.

Le congé doit aussi indiquer que le locataire a un délai de 2 ans pour contester le refus du renouvellement du bail devant le **tribunal judiciaire**.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Construction ou reconstruction avec offre d'un local en remplacement

Lorsque le propriétaire souhaite construire ou reconstruire l'immeuble existant, il peut refuser le renouvellement du bail commercial **sans payer d'indemnité d'éviction**. Pour cela, il doit offrir au locataire un local de remplacement correspondant à ses besoins et possibilités, situé à un emplacement équivalent (c'est-à-dire un local neuf situé à proximité immédiate de l'actuel magasin).

Le bailleur n'a pas à verser au locataire une indemnité d'éviction. Il doit cependant payer une indemnité peu élevée (appelée indemnité restreinte) en compensation de la privation temporaire du fonds et des frais de déménagement et de réinstallation.

Pour refuser le renouvellement du bail, le bailleur doit délivrer un congé paracte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice) **6 mois** avant l'expiration du bail commercial.

Le congé doit aussi indiquer que le locataire a un délai de 2 ans pour contester le refus du renouvellement du bail devant le **tribunal judiciaire**.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Attention

Lorsque le bailleur n'offre pas de local de remplacement, il doit payer une indemnité d'éviction au locataire.

Démolition d'un immeuble insalubre ou vétuste

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail commercial sans avoir à payer une indemnité d'éviction au locataire dans les cas suivants :

Lorsque l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolie car il est en état d'insalubrité (un arrêté de traitement de l'insalubrité doit être délivré par le préfet).

Lorsque l'immeuble ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état (le caractère dangereux est prouvé par un rapport d'expertise ou un arrêté de mise en sécurité du maire ou du préfet de police pour Paris).

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail en envoyant un congé au locataire paracte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice) **6 mois** avant l'expiration du bail commercial.

Ce congé indique le motif de refus de renouvellement du bail commercial. Le bailleur doit aussimettre en demeure le locataire de réparer l'infraction. Si le locataire n'a pas mis fin à l'infraction qui lui est reprochée dans un délai d'1 mois, le bailleur peut alors refuser le renouvellement sans verser d'indemnité.

Le congé doit aussi indiquer que le locataire a un délai de 2 ans pour contester le refus du renouvellement du bail devant le **tribunal judiciaire**.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

À savoir

Si le bailleur reconstruit un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a un droit de priorité (c'est-à-dire qu'il doit être choisi) pour louer dans ce nouvel immeuble reconstruit. Pour cela, le locataire doit prévenir le propriétaire, par acte de commissaire de justice ou par lettre recommandée avec AR, de son intention d'utiliser cette priorité.

Reprise d'un local d'habitation accessoire au local commercial

Lorsque le bailleur souhaite reprendre le local d'habitation accessoire au local commercial loué, il peut refuser le renouvellement du bail, uniquement sur la partie concernant les locaux d'habitation. Dans ce cas, il n'a pas à verser une indemnité d'éviction au locataire puisqu'il conserve la partie commerciale du local.

Le bailleur peut donc refuser le renouvellement si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Il doit habiter lui-même le local d'habitation ou le faire occuper par un membre de sa famille (son conjoint, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint).

Le bénéficiaire de la reprise ne doit pas disposer d'une habitation correspondant à ses besoins normaux (par exemple, local froid et humide)

Toutefois, cette reprise des locaux d'habitation est impossible dans les cas suivants :

Les locaux sont affectés à usage d'hôtel, d'enseignement, à usage hospitalier ou de location en meublé.

La privation de jouissance des locaux d'habitation empêche l'exploitation du fonds par le locataire.

Les locaux commerciaux et d'habitation forment un tout indivisible.

Attention

Le bénéficiaire de la reprise doit occuper **personnellement** les lieux dans un délai de 6 mois à compter du départ du locataire et pendant une durée minimum de 6 ans. Si ce n'est pas le cas, le locataire évincé peut demander le versement d'une indemnité d'éviction.

**Questions –
Réponses**

- Comment est évaluée l'indemnité d'éviction d'un bail commercial ?

Toutes les questions réponses

**Pour en savoir
plus**

- Un locataire commerçant en attente d'une indemnité d'éviction peut rester dans les lieux
Source : Direction de l'information légale et administrative (Dila) – Premier ministre

**Où s'informer
?**

- Chambre de commerce et d'industrie (CCI)
- Tribunal judiciaire

Et aussi...

**Textes de
référence**

- Code de commerce : article L145-14
Indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement
- Code de commerce : articles L145-14 à L145-30
Refus de renouvellement du bail commercial
- Code de commerce : article L145-58
Droit de repentir du bailleur

