Avenant de renouvellement du bail commercial

Description

L'avenant d'un bail commercial intervient lors du renouvellement bail commercial initial. En effet, à l'issue du bail commercial initial, l'une ou l'autre des parties peut faire une offre de renouvellement, qui, contrairement à la tacite reconduction du bail commercial, implique la rédaction d'un nouveau contrat.

Flash actu : une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir au premier semestre 2023. Restez connectés !
Modèle d'avenant au bail commercial

Avenant de bail commercial : le droit au renouvellement

En premier lieu, il convient de mentionner le droit au renouvellement offert par le régime des baux commerciaux, consacré par les articles L145-1 et suivants du Code de commerce. En effet, tout locataire remplissant les critères du champ d'application de ce régime bénéficie de la propriété commerciale.

À ce titre, le locataire peut faire une demande de renouvellement de bail commercial au bailleur en respectant le préavis en vigueur. Le bailleur, quant à lui, peut accepter ou refuser l'offre de renouvellement.

Toutefois, s'il refuse, il sera tenu au paiement d'une indemnité d'éviction au locataire à titre de compensation. Le montant de l'indemnité d'éviction pendant un bail commercial est calculé selon différents facteurs : la valeur ou le transfert du fonds de commerce exploité dans les locaux loués, les frais de déménagement, etc.

Attention ! Le droit au renouvellement est propre au bail commercial. Il ne profite donc pas au bail dérogatoire, qui est un contrat permettant de conclure un bail commercial de courte durée. Il ne s'applique pas non plus aux baux professionnels, destinés aux professions libérales (avocat ou médecin par exemple). En effet, les conditions de renouvellement du bail professionnel vont être différentes.

Bon à savoir : Que ce soit pour le bail commercial ou pour le bail de location, il peut s'agir d'un avenant portant sur des travaux

© 2023 LEGALPLACE SAS

, sur l'identité des locataires – comme en cas d'avenant à la suite d'une séparation – ou d'un avenant portant sur le montant des charges , ou encore sur le montant du loyer.

En principe, en signant un avenant de renouvellement du bail commercial, selon le Code de commerce le contrat est renouvelé pour la même durée, c'est-à-dire neuf ans. Il s'agit de la durée légale mais nullement d'une durée incompressible. Les parties peuvent en effet convenir d'une durée plus longue. Les conditions seront différentes dans le cas d'un bail commercial non-signé.

Bon à savoir : Comme pour le bail commercial, si l'avenant au renouvellement est conclu pour une durée supérieure à 12 ans, il devra être signé devant un notaire.

Avenant de renouvellement du bail commercial et loi Pinel

La loi Pinel du 18 juin 2014, entrée en vigueur le 20 juin 2014, est venue réformer en profondeur le régime des baux commerciaux. Tout avenant de renouvellement du bail commercial doit donc se mettre en conformité avec cette nouvelle loi. En particulier, la loi Pinel implique désormais que le contrat de bail commercial mentionne les spécificités suivantes :

- Le droit de préemption, ou droit de préférence, accordé au locataire : pour rappel, la loi Pinel a consacré le droit de préemption du locataire d'un bail commercial. En ce sens, en cas de vente des locaux loués, le locataire dispose d'une priorité sur l'offre de vente du propriétaire-bailleur. Ce n'est que si le locataire refuse d'acheter le logement que le propriétaire pourra proposer ses locaux à des acquéreurs potentiels aux mêmes conditions (au même prix notamment) ;

Attention ! En cas de non-respect du droit de préemption du locataire d'un bail commercial, celui-ci pourra faire annuler la vente pour irrégularités.

- La faculté de résiliation triennale accordée au locataire : la durée du bail commercial est de neuf ans. Cette durée est incompressible. Toutefois, il est accordé au locataire une faculté de résiliation triennale en vertu de laquelle, à l'expiration d'une période de trois ans minimum, le locataire pourra donner son congé au bailleur. La loi Pinel a notamment interdit la clause de bail ferme qui refusait cette faculté de résiliation triennale au locataire ;
- La révision du loyer du bail commercial, et notamment les indices de référence

© 2023 LEGALPLACE SAS

utilisés pour l'indexation du loyer. En particulier, la loi Pinel a supprimé l'Indice du Coût de la Construction (ICC), remplacé par l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) et l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT). L'un ou l'autre des indices sera déterminé selon l'activité du locataire titulaire du bail commercial. Il convient par ailleurs de noter que la révision du loyer peut intervenir en cours de bail, tous les trois ans, ou lors du renouvellement du bail. C'est d'ailleurs pour cela que la rédaction d'un avenant pourra être nécessaire ;
- La répartition des charges locatives du bail commercial entre le bailleur et le locataire : auparavant, aucun texte législatif n'avait consacré la répartition des charges locatives entre les cocontractants. Toutefois, la loi Pinel est venue poser le principe selon lequel les grosses réparations (article 606 du Code civil) imputent au bailleur.

Dans quels cas conclure un avenant de renouvellement du bail commercial ?

Comme vu précédemment, le renouvellement du bail commercial doit être matérialisé par la rédaction d'un avenant. La signature de cet acte peut intervenir lors de diverses occasions telles que :

- **L'augmentation du loyer :** en effet, comme nous l'avons dit, le montant du loyer du bail commercial peut être révisé au cours du renouvellement du bail. Dans ce cas, les dispositions de l'avenant au bail commercial devront préciser le nouveau montant du loyer indexé selon l'ILC ou l'ILAT. Notez qu'il sera ici possible d'invoquer la modification des facteurs locaux de commercialité pour justifier une augmentation de loyer ;
- **L'augmentation ou la diminution de la surface des locaux** ;
- **L'insertion d'une clause spécifique** type clause résolutoire permettant au bailleur de résilier unilatéralement et de plein droit le contrat de bail ou encore une clause autorisant la sous-location des locaux.

Attention ! La sous-location des locaux doit être préalablement soumise à l'accord du propriétaire-bailleur.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Zoom : Vous pouvez recourir aux services de LegalPlace pour la rédaction de votre avenant. En effet, nous vous proposons un modèle d'avenant de renouvellement au bail commercial. Celui-ci est facilement personnalisable, et s'adapte facilement aux particularités de votre situation. Pour cela, il vous suffit de remplir un questionnaire rapide, en ligne.

Modèle d'avenant de renouvellement du bail commercial

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

D'une part,

Le bailleur, désigné ci-après le « Bailleur » ;

Et, d'autre part,

Le preneur, désigné ci-après le « Preneur ».

Il est préalablement exposé ce qui suit :

pour une durée de (indiquer la durée en années) entières et consécutives,

Les lieux sur lesquels portent ledit bail (les « Lieux loués ») dépendant d'un immeuble situé au *(indiquer l'adresse des lieux loués)*.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 : Durée

La durée du bail commence à courir le *(date de début du bail)* et se termine au terme de la durée susvisée.

Article 2 : Loyer

2.1. Fixation et exigibilité du loyer

© 2023 LEGALPLACE SAS

2.2 Indexation du loyer *(indiquer notamment l'indice de référence et les modalités du calcul du nouveau montant du loyer)*.

Article 3 : Impôts et charges

Le Preneur doit satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le montant des charges s'élève à (indiquer le montant des charges en euros).

Article 4 : Travaux du bailleur

Il est annexé au présent avenant :

- un état prévisionnel des travaux de mise aux normes que le Bailleur commercial envisage de réaliser dans les trois années suivant la prise d'effet de l'avenant, assorti d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisé dans les trois années précédant la prise d'effet du bail, précisant leur coût.

Ces informations devront être communiquées au Preneur dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

Article 5 : Droit de préférence du preneur

En cas de projet de vente de son bien, le propriétaire doit informer en priorité le locataire.

Autrement dit, le propriétaire a l'obligation de communiquer au locataire, et ce avant tout autre potentiel acquéreur son intention de vendre, ainsi que les conditions et les modalités de cette vente.

Cependant, le droit de préférence du locataire d'un local commercial ou artisanale ne s'applique pas lors de la vente de locaux commerciaux distincts, lors de la vente d'un ensemble commercial, lors de la vente d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, ou encore lors de la vente d'un local à l'époux(se) du bailleur, à un descendant ou ascendant du bailleur ou à son époux(se).

© 2023 LEGALPLACE SAS

Article 6 : Clauses environnementales

6.1 Etat des servitudes risques et d'information sur les sols

6.2 Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

6.3. Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

Article 7 : Portée des présentes – Entrée en vigueur

Le présent avenant au renouvellement entrera en vigueur le *(date de prise d'effet de l'avenant)*, les autres clauses du précédent bail commercial restent inchangées.

Article 8 : Frais

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte ainsi que ceux qui en seraient la suite ou les conséquences, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément.

Article 9 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection au domicile de :

- le Bailleur : en son domicile indiqué en tête des présentes
- le Preneur : dans les Lieux Loués.

Article 10 : Annexes

Sont annexés au présent avenant de renouvellement du bail :

- Le cas échéant, le règlement de copropriété ;
- Le cas échéant, le règlement intérieur ;
- L'état des lieux ;
- L'état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisé dans les trois années précédant la prise d'effet du bail et du coût des travaux ;
- L'état prévisionnel des travaux du Bailleur et budget prévisionnel ;
- L'état des servitudes risques et d'information sur les sols ;
- Le diagnostic de performance énergétique ;
- Le cas échéant, le diagnostic amiante ;
- Le cas échéant, le constat de risque d'exposition au plomb ;

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Le cas échéant, note écrite sur les causes des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes et/ou technologiques ;
- Le cas échéant, si la superficie des locaux est supérieure à 2000m^2, annexe environnementale.

Fait à (ville de signature) en (nombre d'exemplaires) exemplaires originaux,

Le (date de signature)

Signature du Bailleur

Signature du Locataire

© 2023 LEGALPLACE SAS