La demande de renouvellement est la faculté pour le preneur, qui souhaite obtenir le renouvellement de son bail et qui n'a pas encore reçu de congé du bailleur, de mettre fin au bail et de provoquer son renouvellement.

Le locataire peut avoir intérêt à provoquer le renouvellement du bail dans les hypothèses suivantes :

- S'il s'avère que la valeur locative des locaux a baissé et qu'elle est inférieure au loyer actuel,
- S'il envisage de mettre fin à la tacite prolongation pour éviter que le bail dépasse une durée effective de douze années, ce qui entraînerait le déplafonnement et la fixation automatique du loyer à la valeur locative,
- S'il envisage de céder son fonds de commerce dès lors qu'un potentiel acquéreur préfèrera nécessairement acheter un fonds de commerce dont le bail vient d'être renouvelé ;
- S'il anticipe sur un événement qui pourrait constituer à l'avenir un motif de déplafonnement.

En pratique, avant de notifier une demande de renouvellement, il convient de s'assurer que le locataire remplit effectivement toutes les conditions qui ouvrent droit au renouvellement (articles L. 145-1 et L. 145-8 du Code de commerce), et en particulier que le locataire est immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers **à l'adresse des lieux loués** et pour l'activité qui y est exploitée.

QUAND ET POUR QUELLE DATE NOTIFIER UNE DEMANDE DE RENOUVELLEMENT ?

L'article L. 145-10 du Code de commerce dispose que la demande de renouvellement peut être signifiée soit :

- **dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail :** dans cette hypothèse**,** elle prendra effet au lendemain de la date d'expiration du bail ;
- **à tout moment au cours de la tacite prolongation :** dans cette hypothèse, elle met fin au bail pour le dernier jour du trimestre civil au cours duquel la demande de renouvellement a été signifiée et le renouvellement prendra effet au premier jour du trimestre civil suivant ;

Exemple : une demande de renouvellement signifiée en cours de tacite prolongation en date du 10 octobre 2022, mettra fin au bail le 31 décembre 2022 et provoquera le renouvellement au 1er janvier 2023.

Si aucun délai de préavis n'est requis pour notifier une demande de renouvellement, elle ne doit cependant pas être notifiée plus de six mois avant l'expiration du bail, sous peine d'être déclarée nulle et de nul effet car prématurée.

COMMENT DEMANDER LE RENOUVELLEMENT ?

Depuis la loi n°2015-990 du 6 août 2015, la demande de renouvellement peut être notifiée par acte extrajudiciaire mais également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il est toutefois recommandé de signifier la demande de renouvellement par acte extrajudiciaire afin de s'assurer notamment de la réception de l'acte par le bailleur à bonne date et entre ses mains.

Par ailleurs, dès lors que l'huissier est tenu de s'assurer de la régularité de l'acte, il s'assurera que la demande de renouvellement respecte le formaliste imposé par l'article L. 145-10 du Code de commerce.

En effet, la demande doit reproduire, à peine de nullité, l'alinéa 4 de l'article L. 145-10 du Code de commerce.

Il s'agit toutefois d'une irrégularité de forme susceptible d'entrainer sa nullité que si le bailleur rapporte la preuve d'un grief conformément à l'article 114 du Code de procédure civile.

QUI PEUT DEMANDER LE RENOUVELLEMENT ET A QUI ?

La demande de renouvellement doit être notifiée par le locataire et s'il y en a plusieurs par chacun d'eux.

Si un seul des cotitulaires du bail notifie la demande de renouvellement, il doit avoir un mandat des autres cotitulaires.

La demande de renouvellement peut être signifiée au bailleur ou à son gérant réputé avoir qualité pour la recevoir.

S'il y a plusieurs propriétaires indivis, la demande peut être adressée à l'un d'eux, mais celui-ci ne peut y répondre sans l'accord dès coindivisaires.

En présence d'un démembrement de la propriété, la demande de renouvellement doit être notifiée au nu propriétaire ainsi qu'à l'usufruitier conformément à l'article 595 du Code civil.

En présence de plusieurs nus propriétaires, la demande peut être signifiée à l'un d'eux seulement à condition que la demande de renouvellement ait également été notifiée à l'usufruitier mais il a été jugé que la demande de renouvellement signifiée uniquement à l'usufruitier était valable.

QUE DOIT FAIRE LE BAILLEUR ?

La demande de renouvellement fait courir un délai de trois mois qui expire le jour du troisième mois portant le même quantième, au cours duquel le bailleur peut :

- **Accepter le renouvellement**: dans ce cas, il peut également solliciter un nouveau loyer. S'il ne le fait pas, le loyer ne sera dû **qu'à compter du jour où le bailleur aura fait connaître le montant sollicité conformément à l'article L. 145-11 du Code de commerce**. L'acceptation n'est soumise à aucune forme particulière. Il est toutefois recommandé de notifier une réponse à demande de renouvellement par acte d'huissier.
- **Refuser le renouvellement**: dans ce cas, il devra le faire obligatoirement par acte extrajudiciaire. Le refus de renouvellement peut être fait avec offre d'indemnité d'éviction, avec refus d'indemnité d'éviction pour motifs graves et légitimes, ou pour dénégation du droit au statut ou du droit au renouvellement. La réponse devra être précédée d'une mise en demeure, sauf en cas de manquements irréparables, et rappeler le dernier alinéa de l'article L. 45-10 du Code de commerce.
- **Ne pas répondre**: dans ce cas, à l'expiration du délai de trois mois, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail et il ne peut plus le refuser pour des motifs antérieurs dont il aurait eu connaissance.

Cette acceptation n'est que provisoire tant qu'aucun accord sur le loyer n'est pas intervenu.

En effet, le bailleur peut toujours exercer son droit d'option et refuser le renouvellement après l'avoir proposé dans les conditions de l'article L145-57 al.2 du Code de commerce, dénier le droit au statut ou refuser le renouvellement pour un motif graves et légitimes qu'il aurait découvert postérieurement (sans être tenu de verser au preneur une indemnité d'éviction).