



Lydie Costes
Avocat au Barreau de Béziers
Docteur en Droit privé

Un congé avec offre de renouvellement du bail commercial à des clauses différentes, hors le prix, vaut refus de renouvellement

Le 11 janvier 2024, la Cour de cassation est venue considérer qu'un congé avec offre de renouvellement du bail commercial à des clauses et conditions différentes, hors le prix, vaut refus de renouvellement (Cass. Civ. III, 11 janvier 2024, pourvoi n° 22-20.872).

L'article 1103 du Code civil dispose que « les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits ».

L'article L. 145-8 du Code de commerce énonce que « le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux.

Le fonds transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues à la section 8 du présent chapitre, doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa prolongation telle qu'elle est prévue à l'article L. 145-9, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande ».

L'article L. 145-9 du Code de commerce mentionne que « par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

A 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 six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

135 Avenue Georges Clémenceau
34500 Béziers

Tél : +33 6 85 64 94 00 | Courriel : lb@lb-avocat.com | Site internet : <https://www.lb-avocat.com>

Copyright Lydie Costes © mars 2024. Tous droits réservés



Lydie Costes
Avocat au Barreau de Béziers
Docteur en Droit privé

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné ».

En l'espèce, un bail commercial était conclu en 1999.

En 2016, le bailleur a fait délivrer à son preneur un congé avec offre de renouvellement notamment subordonnée à la modification de la contenance des lieux loués et à des obligations d'entretien des locataires.

Après avoir restitué les locaux loués, le preneur a assigné le bailleur en paiement d'une indemnité d'éviction.

La Cour de cassation était donc amenée à se prononcer sur le fait de savoir si un congé assorti de modifications doit être traité dans le cadre de l'éventail « congé sans offre de renouvellement/congé comportant refus de renouvellement ».

Puisque, quel que soit celui de ces deux cas concerné, le bailleur se trouve obligé, sauf exceptions, de payer à son preneur ainsi évincé une indemnité d'éviction.

De manière ferme, la Cour de cassation a répondu au visa des articles 1103 du Code civil, L. 145-8 et L.145-9 du Code de commerce qu'un « *congé avec une offre de renouvellement du bail à des clauses et conditions différentes du bail expiré, hors le prix, doit s'analyser comme un congé avec refus de renouvellement ouvrant droit à indemnité d'éviction* » (Cass. Civ. III, 11 janvier 2024, *pourvoi n° 22-20.872*).

Le congé doit ainsi être requalifié en un « *congé-refus* » (CA VERSAILLES, 6 janvier 2000 : *Gaz. Pal. Somm.* 2032) ouvrant droit au paiement d'une indemnité d'éviction.

135 Avenue Georges Clémenceau
34500 Béziers

Tél : +33 6 85 64 94 00 | Courriel : lb@lb-avocat.com | Site internet : <https://www.lb-avocat.com>

Copyright Lydie Costes © mars 2024. Tous droits réservés



Lydie Costes
Avocat au Barreau de Béziers
Docteur en Droit privé

Et, il relève de la mission des Juges du fond de restituer au congé son exacte qualification sans s'arrêter à sa dénomination.

Cette sanction apparaît particulièrement sévère pour le bailleur qui n'a pas la possibilité de se repentir, de sorte que les congés avec offre de renouvellement doivent être rédigés avec la plus grande prudence.

Pour en savoir plus :

- <https://www.courdecassation.fr/decision/659f9e603328fa00087a2841>

135 Avenue Georges Clémenceau
34500 Béziers

Tél : +33 6 85 64 94 00 | Courriel : lb@lb-avocat.com | Site internet : <https://www.lb-avocat.com>

Copyright Lydie Costes © mars 2024. Tous droits réservés