Image not found or type unknown

Droit d’option et renouvellement du bail commercial

publié le **24/03/2014**, vu **13416 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Ce droit d'option est strictement encadré et il importe de revenir tant sur les conditions de sa mise en œuvre (I) que sur ses effets (II).

~~

La législation sur les baux commerciaux offre la possibilité au bailleur et/ou au locataire de changer d'avis après avoir consenti à un renouvellement du bail

L’article L 145-57, al. 2 du Code de commerce dispose en effet que « dans le délai d'un mois qui suit la signification de la décision définitive, les parties dressent un nouveau bail dans les conditions fixées judiciairement, à moins que le locataire renonce au renouvellement ou que le bailleur refuse celui-ci, à charge de celle des parties qui a manifesté son désaccord de supporter tous les frais ».

Ce droit permet aux parties de revenir sur leur position, l'un en refusant le renouvellement, l'autre en quittant volontairement les lieux.

Ce droit d'option est strictement encadré et il importe de revenir tant sur les conditions de sa mise en œuvre (I) que sur ses effets (II).

I – Conditions de mise en oeuvre du droit d’option

Classiquement, le bail commercial se renouvelle assez facilement. Il suffit pour cela que les parties se soient mises d'accord sur le principe du renouvellement et sur les conditions essentielles du bail.

Une fois ces deux conditions réunies, le bail est en principe définitivement renouvelé sans que plus aucune rétractation ne soit possible (Cass. 3e civ., 6 déc. 1995)

Mais entre le moment où les parties tombent d’accord sur le principe du renouvellement et celui-ci auquel ils s’accordent sur le montant du loyer, le droit d’option de l’article L 145-57 peut être utilisé.

Le terme de « décision définitive » utilisé par cet article fait référence fait sans aucun doute référence au moment à l’accord des parties sur le prix.

Cette disposition pose toutefois des problèmes lorsque le montant du loyer est fixé par la voie judiciaire et qu’un appel est formé contre la décision.

La jurisprudence semble être indécise sur le moment à retenir pour déterminer le caractère définitif de la décision de renouveler.

La question est également plus compliqué lorsque que le bail comporte une clause de recette.

Car la clause de recette implique nécessairement qu'au jour du renouvellement le loyer est déjà fixé contractuellement et que le bail est donc a priori renouvelé.

Le débat semble être clos et la Cour de cassation s'est positionnée en faveur de la possibilité d'exercer le droit d'option malgré la présence d'une clause recettes (Cass. 3e civ., 12 juin 2003).

Ainsi, à défaut d'accord sur le montant du loyer, le droit d'option peut être exercé tant que la prescription de l'action en fixation du loyer n'est pas acquise (CA Paris, 16e ch. A, 7 déc. 1993).

L'article 145-57 du Code de commerce n'impose aucune forme particulière pour exercer ce droit d'option (CA Paris, 16e ch. A, 7 janv. 1997 ; CA Versailles, 12e ch., 22 oct. 1998).

Une lettre recommandée avec accusé de réception est donc suffisante tout comme une déclaration verbale. Mais attention, dans ce dernier cas, le risque de ne pas être en mesure de pouvoir prouver les propos est toujours trop important.

II - Effets du droit d'option

Le premier des effets de ce droit d'option est qu'il fait nécessairement échec au renouvellement.

Le preneur qui quitte volontairement les lieux n'a pas le droit à une indemnité d'éviction et doit, le cas échéant, s'acquitter d'une indemnité d'occupation soumis à la prescription biennale (L 145-60 Com.).

Au contraire, lorsque c'est le bailleur qui prend l'initiative du refus de renouvellement, il doit verser une indemnité d'éviction au preneur.

L'exercice du droit d'option par le bailleur est irrévocable (L 145-59 Com.).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com
76/78 rue Saint-Lazare
75009 PARIS
tel:09.54.92.33.53
FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés