



Bail commercial : nullité du congé délivré par le locataire à l'ancien propriétaire

Fiche pratique publié le 26/01/2018, vu 1037 fois, Auteur : Assistant-juridique.fr

Pour que le congé délivré par le locataire soit valable, il doit être signifié à l'actuel bailleur et non au propriétaire précédent qui a vendu les locaux, même si le locataire n'a pas été informé de cette vente.

Un locataire de locaux commerciaux délivre un congé à la société qui les lui a loués. Celle-ci ayant vendu les locaux quelques années plus tôt, leur nouveau propriétaire conteste la validité du congé car il a été délivré à une personne qui n'est plus le bailleur. Le locataire soutient alors que son congé est valable car il n'a pas été informé du changement de propriétaire.

La cour d'appel de Paris juge que le congé est nul. Aucune disposition du statut des baux commerciaux n'impose au bailleur d'informer le locataire du changement de propriétaire bailleur et, en l'espèce, aucune stipulation du bail ne mettait une telle obligation à la charge du bailleur. Le locataire doit adresser son congé au bailleur ou à son mandataire lorsque celui-ci dispose d'un pouvoir spécial, la signification du congé à une personne autre que le bailleur ou son mandataire équivalant à une absence de congé.

En pratique : il est conseillé au locataire de faire introduire dans le bail une clause imposant au bailleur de lui notifier toute modification dans la propriété des locaux loués. Si le bailleur contrevient à cette obligation, il engage sa responsabilité contractuelle. A défaut d'une telle clause, le locataire qui souhaite donner congé a tout intérêt à contacter préalablement le représentant de son bailleur afin de s'enquérir de l'identité du bailleur avant de procéder à la notification du congé ou à vérifier que le représentant dispose d'un pouvoir spécial pour recevoir le congé.

CA Paris 4-10-2017 n° 15/20827

[Le locataire peut-il résilier son bail commercial ?](#)

Articles sur le même sujet :

- [Rompre un bail commercial](#) NOUVEAU
- [Céder un bail commercial](#)
- [Sous-louer un bail commercial](#)
- [Rémunérer un gérant de SARL](#)
- [Gérer un compte courant d'associé](#)
- [Dividendes : mode d'emploi](#)
- [Révoquer un gérant de SARL](#)
- [Démission d'un gérant de SARL : mode d'emploi](#)
- [Réussir à se faire payer](#)

- [Faire résilier un bail commercial en justice](#)
- [Les difficultés financières du locataire entraînent-elles la résiliation du bail ?](#)
- [Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?](#)
- [Renouvellement du bail : dans quels cas ?](#)
- [Un locataire peut-il librement céder son bail ?](#)