



Les effets de la nullité du congé délivré par le bailleur

Fiche pratique publié le **06/12/2019**, vu **1813 fois**, Auteur : [CEDRIC DENIZE](#)

En présence d'un congé nul, le preneur a le choix, renoncer à la nullité du congé et demander une indemnité d'éviction en se maintenant dans les lieux ou se prévaloir de la nullité en optant pour la poursuite du bail.

En présence d'un congé nul, le preneur a le choix, renoncer à la nullité du congé et demander une indemnité d'éviction en se maintenant dans les lieux ou se prévaloir de la nullité en optant pour la poursuite du bail.

En présence d'un congé nul, le preneur à deux possibilités.

Soit renoncer à la nullité du congé en sollicitant une indemnité d'éviction en se maintenant dans les lieux jusqu'à son paiement.

Soit se prévaloir de cette nullité en optant pour la poursuite du bail.

Cependant, le fait qu'il reste dans les lieux est sans conséquence sur les effets du congé irrégulier qui ne peut le priver de son droit à indemnité d'éviction.

L'article L. 145-9 du code de commerce prévoit que le congé délivré par le bailleur commercial doit être motivé à peine de nullité.

Or, la motivation est appréciée largement par la Cour de cassation.

Elle peut par exemple être constituée par une offre de renouvellement y compris si cette offre ne prévoit pas de proposition de nouveau loyer, mais elle peut également se déduire de l'offre de paiement d'une indemnité d'éviction.

Cependant, si une motivation est exigée pour la validité du congé, le refus de renouvellement reste un droit pour le bailleur.

Aussi, il n'a donc pas à motiver son refus dès lors qu'il propose le paiement d'une indemnité d'éviction.

Cependant, la question se pose lorsque le bailleur refuse le renouvellement sans proposer d'indemnité d'éviction.

Il devra s'en justifier en invoquant un motif grave et légitime ou un droit de reprise.

À défaut, le congé sera nul car entaché d'irrégularité.

Cette nullité est relative, si bien qu'elle peut être couverte par la confirmation.

La Cour de cassation avait déjà pu affirmer que l'absence ou l'insuffisance de motivation d'un congé avec refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction laisse subsister le droit pour le preneur de prétendre au paiement de cette indemnité (Civ. 3e, 28 oct. 2009, n° 07-18.520)

Ce dernier dispose donc d'un choix, Il peut se prévaloir de la nullité du congé et opter pour la poursuite du bail ou renoncer à invoquer la nullité du congé et solliciter une indemnité d'éviction et se maintenir dans les lieux en l'attente de son paiement.

Ce sont justement ces hypothèses qu'envisage l'arrêt du 28 juin 2018 de la Cour de cassation.

En l'espèce, la bailleuse d'un local commercial a délivré un congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction. Le preneur l'a assigné en annulation du congé et en paiement de l'indemnité.

Les juges du fond ont accueilli cette demande et ont condamné la bailleuse au paiement de l'indemnité d'éviction.

Un pourvoi a été formé. La bailleuse y développe un unique moyen par lequel elle soutient que la nullité du congé entraîne sa disparition rétroactive, l'octroi de l'indemnité impliquerait donc que le contrat de bail ne puisse plus recevoir exécution. La Cour de cassation ne suit pas ce raisonnement et rejette le pourvoi.

Les hauts magistrats rappellent qu'un congé sans motif ou pour motifs équivoques délivré par le bailleur produit ses effets et met fin au bail commercial, dès lors que celui-ci est toujours en droit de refuser le renouvellement du bail à la condition de payer une indemnité d'éviction.

La Cour rappelle également que la nullité du congé prévue par l'article L. 145-9 du code de commerce est une nullité relative qui ne peut être soulevée que par le preneur.

Ce dernier dispose d'une option. Il peut soit renoncer à la nullité du congé en sollicitant une indemnité d'éviction et en se maintenir dans les lieux jusqu'à son paiement, soit se prévaloir de la nullité en optant pour la poursuite du bail.

En conséquence, le fait que le preneur reste ou non dans les lieux est sans incidence sur les effets du congé irrégulier.

La vie de bailleur est parfois compliquée...