Image not found or type unknown

Bail commercial : validité du congé donné par un locataire malgré l’erreur sur la date d’effet

publié le **26/08/2013**, vu **12692 fois**, Auteur : Anthony BEM

Le 3 juillet 2013, la Cour de cassation a jugé que l’erreur commise par un locataire sur la date à laquelle son congé doit produire effet n’affecte pas son efficacité, dès lors que le congé traduit la volonté non équivoque du preneur de mettre fin au bail commercial (Cass. Civ. 3, 3 juillet 2013, n°12-17914).

Pour mémoire, l’article L.145-4 du Code de commerce dispose que :

> *« La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans. Toutefois, à dé faut de convention contraire, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9. »*

Avant l'entrée en vigueur de la loi de modernisation de l’économie du 4 août 2008, l’article L.145-9 du code de commerce prévoyait que le congé devait être donné suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance.

La loi de modernisation de l’économie du 4 août 2008 supprima la référence aux usages locaux, de sorte que le congé devait être signifié « *pour le dernier jour du trimestre civil* ».

Cette réforme avait cependant suscité un débat quant à la date pour laquelle le congé triennal devait être signifié.

D’une part, on considérait que le terme du trimestre civil ne s’imposait pas en cours de bail mais seulement dans l’hypothèse de la tacite prolongation du bail.

D’autre part, on estimait que comme la loi ne faisait pas de distinction, le terme du trimestre civil devait s’imposer en toute hypothèse, aussi bien en cas de congé triennal qu’en cas de tacite reconduction.

La loi de simplification du droit du 22 mars 2012 a mis fin aux divergences en réformant l’article L.145-9 du code de commerce.

Désormais, l’article L.145-9 du code de commerce dispose que :

> ***« 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. »***

Cela signifie que, dans l’hypothèse d’une tacite prolongation ou dans l’hypothèse où le préavis de six mois ne peut pas être respecté pour le terme du bail, **la date d’effet du congé est reporté e au dernier jour du trimestre civil.**

Par contre, dans l’hypothèse où le contrat de bail est en cours, la date d’effet du congé doit être fixée à l’une des échéances prévues au bail, c’est-à-dire aux **dates anniversaires des troisième, sixième et neuvième années.**

Pour autant, le congé reste valide même en cas d’erreur sur la date à laquelle le congé doit produire effet.

En l’espèce, une société a donné à bail à une autre société des locaux à usage de bureaux.

Trois ans après que le bail ait été renouvelé, la société locataire a donné congé à son bailleur.

Cependant, la société bailleresse a prétendu que le congé avait été délivré pour une date différente de celle prévue pour l'échéance du bail et que le congé ne pouvait donc prendre effet qu'à l'expiration de la période triennale suivante.

La société locataire l’a alors assignée en fixation de la date d’effet du congé.

La cour d’appel a donné gain de cause au locataire en estimant que le congé signifié, même pour une date erronée, traduisait la volonté non-équivoque du preneur de mettre fin au bail à l'expiration de la première période triennale.

Cette décision est confirmée par la Cour de cassation qui considère que **l'erreur commise par la société locataire sur la date à laquelle son congé devait produire effet n'affecte pas l'efficacité du congé donné sans équivoque en fin de période triennale au moins six mois à l'avance.**

Au surplus, la Cour de cassation a jugé que le congé signifié par le locataire respectait le délai de six mois imposé par l’article L.145-9 du Code de commerce.

Il résulte donc de cette décision que l’erreur commise par le preneur sur la date à laquelle son congé doit produire effet n’affecte pas la validité dudit congé.

Néanmoins, les formes et le préavis minimum exigés par l’article L.145-9 du code de commerce doivent être respectés.

Ainsi, en cas de résiliation d’un bail commercial, il est recommandé aux preneurs à bail de recourir aux services d’un avocat spécialisé pour être éclairé sur les précautions à prendre pour éviter que le bail continue de courir avec toutes les conséquences pécuniaires que cela peut entraîner telles que le paiement des loyers, la participation aux charges de copropriété et l’obligation d’entretien des locaux.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (**en cliquant ici**).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés