



# Renouvellement du bail commercial : effets de la réponse tardive du bailleur sur le prix du loyer

publié le 31/05/2011, vu 7393 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

**Le 4 mai 2011, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé que le bailleur qui répond tardivement à une demande de renouvellement émanant du locataire est réputé avoir accepté seulement le principe du renouvellement du bail commercial mais peut toujours solliciter la modification du prix du loyer (Cass. Civ. III, 4 mai 2011, N° de pourvoi: 10-15473).**

En l'espèce, les époux X, preneurs à bail de locaux à usage commercial appartenant à Mme Y, ont demandé par acte du 6 septembre 2004 le renouvellement de leur bail qui venait à terme le 25 janvier 2005.

La bailleuse a, par acte du 7 décembre 2004, délivré un « *refus de renouvellement sans indemnité pour motif grave et légitime valant congé* ».

Les preneurs à bail ont alors assigné la bailleuse en nullité de ce congé.

Mais surtout, par la suite, la bailleuse avait notifié aux preneurs un mémoire en fixation du loyer, le 21 novembre 2006, et les avait assignés aux mêmes fins le 2 octobre 2008.

La cour d'appel de Versailles a jugé que le congé du 7 décembre 2004, effectué hors du délai prévu par l'article L. 145-10 du code de commerce, est nul.

Ainsi, les juges d'appel ont considéré que le bail commercial s'est poursuivi entre les parties aux charges et conditions du bail expirant le 25 janvier 2005.

Pour mémoire, selon l'article L.145-10 du code de commerce, dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement faite par le locataire, le bailleur doit faire connaître à celui-ci s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus ; qu'à défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

Le 4 mai 2011, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a tranché la question de savoir si une réponse tardive du bailleur à une demande de renouvellement émanant du preneur vaut acceptation implicite du principe du renouvellement et le prive du droit de demander la fixation d'un nouveau montant du loyer commercial.

La cour de cassation fonde sa décision sur les dispositions de l'article L. 145-11 du code de commerce qui dispose que :

*« Le bailleur qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit, dans le congé prévu à l'article L. 145-9 ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. »*

La haute cour a cassé et annulé l'arrêt d'appel précité en jugeant que la Cour d'appel a violé l'article L.145-10 d code de commerce et posé le principe jurisprudentiel suivant :

**« si le bailleur, qui a répondu tardivement à une demande de renouvellement émanant du preneur, est réputé avoir accepté le principe du renouvellement, il n'est pas privé du droit de demander la fixation d'un nouveau loyer ».**

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

*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 : 01 40 26 25 01

Email : [abem@cabinetbem.com](mailto:abem@cabinetbem.com)

[www.cabinetbem.com](http://www.cabinetbem.com)