



le refus de renouvellement d'un bail commercial

publié le **03/01/2012**, vu **17712 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le contrat de bail commercial offre un droit de renouvellement au preneur ; or il se peut qu'au terme du contrat, le bailleur refuse de le renouveler. En principe le bailleur doit alors payer au preneur une indemnité d'éviction, en compensation de son droit au renouvellement finalement refusé, sans que celui-ci ne puisse contester son éviction. En effet, aux termes de l'article L 145-14 du Code de commerce, le bailleur peut refuser le renouvellement. Le juge n'a aucun pouvoir pour forcer le bailleur à accepter le renouvellement (Cass. com. 2-7-1963). Le congé est donc un acte unilatéral qui met fin au bail par la seule manifestation de volonté de celui qui le délivre (Cass. 3e civ. 12-6-1996 n° 94-16.701). Ce qui signifie que le refus du bailleur de renouveler le bail sera toujours suivi d'effets, en revanche, il se peut donc qu'il doive, selon les cas, accorder une indemnité d'éviction au preneur (Cass. 3e civ. 1-2-1995). Il existe cependant deux cas où le bailleur n'a pas à payer cette indemnité. Le cas où l'immeuble est insalubre et qu'il ne peut plus être occupé en raison de son état (C. com. art. L 145-17, I-2°) ; ou bien si le refus de renouvellement a un motif grave et légitime. Notre étude se limitera à ce deuxième cas, soit dans le cadre d'un congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime, et particulièrement au rôle de la mise en demeure délivrée, ou non, par le bailleur.

Le contrat de bail commercial offre un droit de renouvellement au preneur ; or il se peut qu'au terme du contrat, le bailleur refuse de le renouveler.

En principe le bailleur doit alors payer au preneur une indemnité d'éviction, en compensation de son droit au renouvellement finalement refusé, sans que celui-ci ne puisse contester son éviction.

En effet, aux termes de l'article L 145-14 du Code de commerce, le bailleur peut refuser le renouvellement.

Le juge n'a aucun pouvoir pour forcer le bailleur à accepter le renouvellement (Cass. com. 2-7-1963).

Le congé est donc un acte unilatéral qui met fin au bail par la seule manifestation de volonté de celui qui le délivre (Cass. 3e civ. 12-6-1996 n° 94-16.701).

Ce qui signifie que le refus du bailleur de renouveler le bail sera toujours suivi d'effets, en revanche, il se peut donc qu'il doive, selon les cas, accorder une indemnité d'éviction au preneur (Cass. 3e civ. 1-2-1995).

Il existe cependant deux cas où le bailleur n'a pas à payer cette indemnité.

Le cas où l'immeuble est insalubre et qu'il ne peut plus être occupé en raison de son état (C. com. art. L 145-17, I-2°) ; ou bien si le refus de renouvellement a un motif grave et légitime.

Notre étude se limitera à ce deuxième cas, soit dans le cadre d'un congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime, et particulièrement au rôle de la mise en demeure délivrée, ou non, par le bailleur.

- Le rôle de la mise en demeure dans le cadre d'un refus de renouvellement pour motif grave et légitime

Aux termes de l'article L 145-17, I-1 du Code de commerce, « **le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant** ».

Le code de commerce ne limite pas les motifs pouvant être invoqués, et n'exige ni que le motif soit limité aux seules infractions au bail (Cass. 3e civ. 19-12-2001 n° 00-14.425), ni qu'il se rattache à l'exécution du bail, ni que l'infraction soit imputable au locataire à titre personnel (Cass. 3e civ. 11-6-2008 n° 07-14.256).

Le bailleur n'est pas même tenu de justifier d'un préjudice résultant de ce motif (Cass. 3e civ. 22-5-1979).

Les juges du fond apprécient souverainement si les griefs invoqués par le propriétaire constituent des motifs graves et légitimes justifiant un refus de renouvellement de bail sans indemnité (Cass. 3e civ. 11-10-1972).

Ont ainsi été jugés comme étant des motifs graves légitimes, l'envoi à un expert d'une lettre injurieuse pour le bailleur (Cass. com. 21-1-1963), une extension de la destination des lieux (Cass. 3e civ. 24-10-1990), ou encore une sous-location irrégulière (Cass. 3e civ. 5-1-2010).

Lorsque le bailleur ne précise pas, ou insuffisamment, le motif de son refus, le congé subsiste ; en conséquence, le bail prend fin et que le bailleur doit verser au locataire une indemnité d'éviction (Cass. 3e civ. 1-2-1995 n° 93-14.808 et Cass. 3e civ. 28-10-2009 n° 08-16.135 Elicabide c/ Lavigne).

En outre, lorsque le juge, relève l'absence de motif grave et légitime, il doit statuer sur l'indemnité d'éviction, même si le locataire ne l'a pas demandée (Cass. 3e civ. 1-4-1998).

Enfin, en vertu du principe de l' « immutabilité des motifs », le bailleur ne peut, au cours de l'instance, substituer un motif différent de celui qu'il a indiqué au preneur (Cass. 3e civ. 19-5-1971).

Cela priverait le locataire de la possibilité d'apprécier la portée de ces motifs et de les discuter.

Cette règle ne s'applique toutefois pas en cas de dénégation du bénéfice du statut de bail commercial, ou en cas d'infraction commise ou révélée postérieurement au refus de renouvellement.

Ainsi, si les raisons nouvelles invoquées n'ont été connues du bailleur ou n'ont été commises par le preneur qu'après l'acte initial de refus de renouvellement, le principe de l'immutabilité des motifs n'est pas opposable au bailleur.

- La mise en demeure

Néanmoins, aux termes de l'article L 145-17, I-1 du code de commerce, « ***l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser*** ».

La mise en demeure a donc pour objet de permettre au locataire de mettre fin au manquement qui lui est reproché dans un délai d'un mois.

Cela suppose donc que la situation puisse être régularisée, dans le cas contraire la mise en demeure serait inutile et donc plus nécessaire (Cass. 3e civ. 9-7-2003 n° 02-11.621).

Elle n'est pas non plus requise lorsque le locataire ne remplit pas les conditions pour bénéficier du statut (Cass. 3e civ. 12-7-2006 n° 05-14.396).

La Cour de cassation a récemment eu l'occasion de statuer sur une affaire où le droit du bailleur au refus de renouvellement sans mise en demeure était invoqué (Cass. 3e civ. 23 novembre 2011 n° 10-24.180, Contofan c/ Papot).

En l'espèce, le locataire d'un local à usage de débit de boissons avait exploité son fonds de commerce alors qu'il était sous le coup de condamnations pénales le lui interdisant.

La Cour d'appel avait accueilli les demandes du bailleur au motif que l'infraction était consommée et n'était pas susceptible de régularisation.

La Cour de cassation a censuré cette décision.

L'infraction commise par le preneur n'était pas irréversible et pouvait être régularisée par différentes voies de droit telles le locataire pouvait régulariser sa situation selon différentes voies de droit, ce dernier pouvant notamment être réhabilité ou donner son fonds en gérance.

L'absence de mise en demeure adressée au locataire n'entraîne pas la nullité du congé avec refus de renouvellement du bail ; le congé subsiste et produit ses effets, mais le locataire conserve son droit à indemnité d'éviction (Cass. 3e civ. 15-5-2008 n° 07-12.669).

- **Forme et contenu de la mise en demeure**

La mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire.

Elle doit préciser le motif invoqué et reproduire les termes de l'article L 145-17, I-1° du Code de commerce.

L'acte doit nécessairement contenir l'injonction faite au locataire d'avoir à faire cesser l'infraction (Cass. com. 10-10-1967).

Il doit également indiquer de façon précise les manquements auxquels il doit être remédié, afin d'en informer le preneur et de conférer ainsi toute son utilité à la mise en demeure (Cass. 3e civ. 11-5-1995).

Pour finir, notons que les termes employés pour caractériser le refus de renouvellement sont importants, puisque le non-renouvellement sans indemnité d'éviction ne peut être justifié que par les faits visés dans la mise en demeure.

En conclusion, si le bailleur peut donc toujours refuser de renouveler le bail commercial, il devra au preneur une indemnité d'éviction, à moins que ce refus ne soit justifié par un motif grave et légitime.

Dans ce cas, il devra en informer le preneur par une mise en demeure, ce dernier pouvant régulariser sa situation dans le délai d'un mois.

Le bailleur ne pourra se passer d'une mise en demeure que si la régularisation de la situation par le preneur est impossible.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76-78 rue Saint-Lazare
75009 -PARIS
TEL:01.42.27.05.32
FAX: 01.76.50.19.67