Image not found or type unknown

Bail commercial : le propriétaire n'exerce pas son droit de repentir s'il propose un nouveau bail

Jurisprudence publié le **04/11/2019**, vu **946 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

L'exercice par le propriétaire d'un local commercial de son droit de repentir ne peut pas comporter la proposition d'un nouveau bail incluant une modification substantielle des modalités de fixation du loyer.

Le propriétaire d'un local commercial notifie à son locataire un **congé avec refus de renouvellement**. Le locataire saisit le tribunal d'une **demande de paiement d'une indemnité d'éviction** et le propriétaire lui notifie alors l'**exercice de son droit de repentir**, en lui offrant de renouveler le bail moyennant des **modifications du bail initial**, et notamment de substituer à la clause-recette du bail initial, déterminant le loyer en fonction du chiffre d'affaires, une clause de loyer fixe dans le bail renouvelé. Une cour d'appel décide que, dans ces conditions, le bail a été renouvelé et que le locataire n'a pas droit au paiement d'une indemnité d'éviction.

La Cour de cassation censure cette décision : l'exercice par le propriétaire de son droit de repentir emporte renouvellement du bail et ne peut pas comporter la proposition d'un nouveau bail incluant une modification substantielle des modalités de fixation du loyer.

A noter : Le propriétaire qui refuse le renouvellement du bail commercial bénéficie d'un **droit** de **repentir** qui lui permet de revenir sur sa décision et d'accepter le renouvellement du bail (C. com. art. L 145-58). Le repentir peut résulter de tout acte manifestant clairement la volonté du bailleur (par exemple, demande en fixation du loyer : Cass. 3e civ. 31-1-2012 n° 10-31.081 F-D : RJDA 6/12 n° 568). Encore faut-il qu'aucune équivoque ne subsiste sur la volonté du bailleur de renouveler le bail et de renoncer sans réserve à son refus de renouvellement antérieur. Ainsi, le propriétaire qui, après délivrance d'un congé avec refus de renouvellement, propose au locataire la conclusion d'un nouveau bail comportant des clauses et conditions différentes du bail expiré ne peut pas être considéré comme ayant exercé son droit de repentir (Cass. 3e civ. 22-11-2011 n° 10-26.021 : RJDA 6/12 n° 568).

L'**arrêt commenté** se situe dans le droit fil de cette jurisprudence. L'exercice du droit de repentir constitue un véritable renouvellement du bail et non pas une offre de renouvellement. Il n'implique aucune **réponse du locataire**. Une offre de renouvellement comportant une modification substantielle du montant du loyer ne peut pas être analysée comme la notification de la volonté non équivoque de renouveler le bail initial puisqu'elle est subordonnée à l'accord du locataire sur les nouvelles conditions proposées.

Cass. 3e civ 12-9-2019 n° 18-18.218 F-D

Source : Editions Francis Lefebvre

Articles sur le même sujet :

- Rompre un bail commercial
- Céder un bail commercial
- Rédigez votre bail commercial en ligne
- Céder un fonds de commerce
- Réussir la création de sa SARL
- 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
- Récupérer une facture impayée
- Guide pratique de la SARL
- Obtenir le conseil d'un avocat en 24 h

- Indemnité d'éviction : mode de calcul
- Indemnité d'éviction : refus du bailleur
- Renouvellement du bail commercial : le bailleur peut-il refuser ?
- Cession de bail et renouvellement du bail commercial
- Renouvellement du bail commercial : dans quels cas ?
- Renouvellement du bail commercial : faut-il conclure un nouveau contrat ?
- Le loyer d'un bail commercial renouvelé peut-il être modifié ?
- La sous-location d'un bail commercial est-elle possible ?
- Un bail commercial ou professionnel est-il soumis à la TVA ?
- Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?
- Révision du loyer du bail commercial
- Bail commercial : peut-on changer l'activité ou la destination des lieux ?
- Bail commercial : obtenir la restitution du dépôt de garantie
- Bail commercial : comment se répartissent les charges et réparations ?
- Bail commercial : un notaire est-il nécessaire ?
- Comment céder un bail commercial ?
- Le locataire peut-il résilier son bail commercial ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés