Image not found or type unknown

Un bail dérogatoire peut-il comprendre une clause de renouvellement tacite ?

Jurisprudence publié le **07/06/2022**, vu **827 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

Un congé qui manifeste la volonté des bailleurs de ne pas laisser le locataire se maintenir dans les lieux, le prive de tout titre d'occupation à l'échéance de ce bail.

Faits et procédure. Les propriétaires d'une parcelle de terrain sur laquelle sont édifiés une maison et deux chalets meublés ont consenti à une société une location commerciale, dérogatoire au statut des baux commerciaux, pour une durée d'un an à compter du 1er juillet 2015, renouvelable tacitement pour la même durée dans la limite de trois années au total. Les bailleurs ont signifié à la locataire, le 28 juin 2017, un congé à effet du 30 juin 2017, puis l'ont assignée en libération des lieux et en paiement d'une indemnité d'occupation.

C'est dans ces conditions que la cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion a déclaré la locataire occupante sans droit ni titre depuis le terme du bail, le 30 juin 2017, a ordonné sous astreinte la libération des locaux occupés, au besoin par voie d'expulsion et a fixé l'indemnité d'occupation due aux bailleurs. La locataire s'est donc pourvue en cassation.

Décision. La Cour de cassation énonce qu'un congé, délivré antérieurement au terme du dernier des baux dérogatoires successifs, dont la durée cumulée ne dépasse pas la durée légale, et qui manifeste la volonté des bailleurs de ne pas laisser le locataire se maintenir dans les lieux, le prive de tout titre d'occupation à l'échéance de ce bail.

Or, la cour d'appel a relevé que le contrat de bail dérogatoire prévoyait qu'il était « consenti et accepté pour une durée d'une année qui a commencé à courir rétroactivement du 1er juillet 2015 pour se terminer le 30 juin 2016 et qu'il sera renouvelé tacitement à l'issue de la première année et ainsi chaque année, sans dépasser une durée maximum de trois ans » et qu'aucun délai de prévenance, hormis l'antériorité du congé au regard de la date d'expiration du bail, n'était imposé au bailleur. La cour d'appel a alors retenu que les bailleurs avaient fait connaître, par acte d'huissier du 28 juin 2017 antérieur au terme normal du bail, leur volonté de ne pas poursuivre celui-ci, de sorte qu'elle en a exactement déduit que la locataire ne pouvait se prévaloir d'un défaut de respect des dispositions de l'article L. 145-41 du Code de commerce N° Lexbase : L1063KZE, applicables aux seuls baux commerciaux statutaires.

En conséquence, la Cour de cassation rejette le pourvoi.

Source : lexbase.fr

A lire : Comment fonctionne un bail précaire (bail dérogatoire) ?

A télécharger : Rompre un bail commercial

Articles sur le même sujet :

- Rompre un bail commercial
- Céder un bail commercial
- Céder un fonds de commerce
- Statut des baux commerciaux : conditions d'application
- Quelles clauses un bail commercial doit-il comporter ? Modèle gratuit de contrat de bail.
- Bail commercial ou bail professionnel : quelles différences ?
- Qu'est-ce qu'une convention d'occupation précaire ?
- Bail commercial : qui peut en conclure ?
- Un bail commercial doit-il être signé devant un notaire ou un avocat ?
- Quelle est la durée légale d'un bail commercial ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés