

FOCUS SUR L'ACTUALITE IMMOBILIERE

Bail commercial - Un congé avec une offre de renouvellement à des clauses et conditions différentes du bail expiré vaut congé avec refus de renouvellement

[Cass. Civ. 3^{ème} . 11-01-2024 n° 22-20.8712, Publié au Bulletin](#)

Attention à la rédaction des congés en matière de bail commercial.

Dans un arrêt du 11 janvier 2024, publié au Bulletin, la Cour de cassation rappelle que "le renouvellement du bail commercial s'opère aux clauses et conditions du bail venu à expiration, sauf le pouvoir reconnu au juge en matière de fixation de prix".

A défaut, il doit s'analyser comme un congé avec refus de renouvellement et ouvre droit à une indemnité d'éviction.



Valérie Valeux
avocat associé



Caroline Moulin
avocat

Faits de l'espèce :

Les locataires exploitaient, depuis le 15 janvier 1999, un restaurant dans un local donné à bail commercial.

Le 29 avril 2016, la bailleuse leur délivrait un congé avec offre de renouvellement subordonnée à la modification de la contenance des lieux loués et à de nouvelles obligations d'entretien.

Les locataires les refusaient. Ils restituaient les lieux loués et demandaient à la bailleuse le paiement d'une indemnité d'éviction.

Le 21 juin 2022, la Cour d'appel de Bordeaux rejetait leur demande.

Décision :

Au visa de l'article 1103 du Code civil et surtout des articles L. 145-8 et L. 145-9 du Code de commerce, les juges retiennent qu'un congé avec une offre de renouvellement du bail à des clauses et conditions différentes du bail expiré, hors le prix, doit s'analyser comme un congé avec refus de renouvellement ouvrant droit à indemnité d'éviction.

A retenir :

La Cour de cassation fait une application rigoureuse des dispositions spécifiques au renouvellement du bail commercial.

Elle prend soin de rappeler que, par définition, le renouvellement d'un contrat s'opère aux mêmes clauses et conditions que celui venu à expiration.

Ce principe est le même en matière de bail commercial.

Seules quelques exceptions sont possibles :

- ↳ L'accord amiable des parties ;
- ↳ Le montant du loyer (article L. 145-11 du Code de commerce) ;
- ↳ Et la durée du bail renouvelé (article L. 145-12 du Code de commerce).