

DEMANDE DE RENOUELEMENT DU BAIL COMMERCIAL PAR LE PRENEUR :  
LES EFFETS DU SILENCE DU BAILLEUR

4 Juin 2018

En bref

IMMOBILIER & CONSTRUCTION

Bernard CHEYSSON  
[bcheysson@cheyssonmarchadier.com](mailto:bcheysson@cheyssonmarchadier.com)

François MARCHADIER  
[fmarchadier@cheyssonmarchadier.com](mailto:fmarchadier@cheyssonmarchadier.com)

Charles CASAL  
[fmarchadier@cheyssonmarchadier.com](mailto:fmarchadier@cheyssonmarchadier.com)

Benoit VARENNE  
[bvarenne@cheyssonmarchadier.com](mailto:bvarenne@cheyssonmarchadier.com)

Morgane L'HOMME  
[mlhomme@cheyssonmarchadier.com](mailto:mlhomme@cheyssonmarchadier.com)

Charlotte LABAUZE  
[clabauze@cheyssonmarchadier.com](mailto:clabauze@cheyssonmarchadier.com)

Yann SIMONNET  
[ysimonnet@cheyssonmarchadier.com](mailto:ysimonnet@cheyssonmarchadier.com)

**Cass, 3<sup>ème</sup> civ., 1<sup>er</sup> février 2018, n°16-29.054**

En vertu de l'article L.145-10 du Code de commerce, le bailleur qui se voit notifier une demande de renouvellement du bail commercial à l'initiative du preneur dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître à ce dernier son refus de renouveler ce bail. A défaut de réponse dans le délai imparti, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail.

C'est au visa de ces dispositions que la 3<sup>ème</sup> Chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt en date du 1<sup>er</sup> février 2018, casse une décision de la Cour d'Appel de Pau qui avait fait droit à la demande de résiliation du bail formée par le bailleur en raison de manquements du preneur à ses obligations contractuelles, alors même que ce dernier avait, par son absence de réponse à la demande du preneur de renouveler le bail, tacitement accepté le principe de ce renouvellement (CA PAU, 22 novembre 2016, n°15/01600).

La Cour d'Appel de Pau avait, en effet, estimé que l'absence de réponse du bailleur à la demande de renouvellement du bail « *ne valait pas acceptation des événements antérieurs* » et n'avait ainsi « *aucune conséquence sur la demande de résiliation du bail, qu'il soit renouvelé ou non, dès lors que le bail peut être résilié, à tout moment, sur violation des obligations du contrat* ».

La question ainsi posée à la Cour de cassation était celle de savoir si le bailleur, qui a accepté le principe du renouvellement du bail faute d'avoir répondu à la demande de renouvellement dans les délais requis, peut, après l'expiration de ce délai, poursuivre la résiliation du bail pour un motif grave et légitime dont il avait connaissance à la date de l'acceptation réputée du renouvellement.

Dans le cas d'espèce, le preneur avait notifié une demande de renouvellement du bail le 4 avril 2013, faisant ainsi courir un délai de réponse du bailleur d'une durée de trois mois.

En parallèle de cette demande, le preneur avait entrepris des travaux de réaménagement des locaux loués, incluant la démolition de cloisons, sans l'accord du bailleur requis aux termes du contrat de bail.

Le 26 avril 2013, le bailleur, constatant la réalisation de ces travaux sans son autorisation, avait délivré au preneur un commandement de cesser les travaux entrepris.

S'en sont suivis deux autres commandements de payer, le dernier ayant

fait l'objet d'une demande nullité formée par le preneur devant les Juges du fond.

Saisie d'un pourvoi formé par le preneur, la Cour de cassation a ainsi déclaré :

**« En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la bailleuse ne s'était pas opposée à la demande de renouvellement du bail et qu'elle avait invoqué des manquements contractuels antérieurs à la date à laquelle le bail s'était renouvelé, la Cour d'Appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article L.145-10 du Code de commerce, ensemble l'article 1184 du Code civil, devenu l'article 1224 du Code civil ».**

De longue date, la Cour de cassation reconnaît, en revanche, la possibilité pour le bailleur qui n'a pas répondu à la demande de renouvellement du bail dans le délai de trois mois, d'invoquer des motifs de refus de renouvellement qu'il n'aurait découverts que postérieurement à l'expiration de ce délai (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 4 mai 1982, n°80-16305).

Toutefois, en l'espèce, la situation était différente puisque le bailleur a fait délivrer au preneur un commandement de cesser ses manquements moins d'un mois après la demande de renouvellement du bail formulée par le preneur.

Par cet arrêt, la Cour de cassation met en exergue le principe selon lequel l'acceptation du renouvellement du bail, fût-elle tacite, crée un nouveau bail et neutralise ainsi tous manquements ayant pu intervenir durant la vie du précédent bail.

Il importe donc aux bailleurs d'être vigilants lors de la réception d'une demande de renouvellement du bail formulée par le preneur et de bien noter que la mise en œuvre d'une procédure de résiliation du bail en raison des manquements du preneur ne fait pas échec aux effets de la demande de renouvellement du bail formulée en parallèle par ce dernier à laquelle il est donc impératif de répondre dans les trois mois requis.

Charlotte LABAUZE  
Avocat au Barreau de Paris

**CHEYSSON MARCHADIER & ASSOCIES**

4 rue Cambon

75001 Paris

Tel : 01 49 49 08 58

Fax : 01 49 49 08 60

<http://www.cheyssonmarchadier.com>

