

A LA UNE

DC0202x1 Bail : formalisme du refus de renouvellement

- Cass. 3^e civ., 27 mars 2025, n° 23-20.030, M. [D] [O] c/ Société hôtel des Pyrénées, FS-B

L'exercice par le bailleur de son droit d'option n'est soumis à aucune condition de forme et n'a pas à mentionner à peine de nullité le délai de prescription applicable pour le contester en justice ou à être motivé.

L'article L. 145-9 du Code de commerce impose au bailleur de respecter un formalisme *ad validitatem* pour donner congé au preneur. Ainsi, le bailleur doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

Ce formalisme est-il de rigueur lorsque le bailleur exerce son droit d'option offert par l'article L. 145-57 du Code de commerce ?

Telle était la question posée en l'espèce, après qu'un bailleur a exercé son droit d'option, faute d'entente avec le preneur sur le prix du loyer renouvelé.

Le preneur prétendait que le droit d'option exercé par le bailleur, notifiant le refus de renouvellement, devait être annulé pour non-respect du formalisme prescrit par l'article L. 145-9 – particulièrement du fait de l'absence de mention du délai de prescription de la contestation par le preneur de la décision du bailleur.

La cour d'appel a jugé prescrite l'action du preneur. La Cour de cassation a estimé que les mentions obligatoires exigées par l'article L. 145-9 du Code de commerce ne concernent que le congé délivré par le bailleur et non l'exercice par ce dernier de son droit d'option, lequel n'est soumis à aucune condition de forme et n'a pas à mentionner à peine de nullité le délai de prescription applicable pour le contester en justice ou à être motivé.

La solution est orthodoxe et rappelle les enjeux pratiques du problème (Cass. 3^e civ., 14 mai 1997, n° 95-15.157). En effet, le preneur qui n'agit pas dans le délai de deux ans perd les droits que lui octroyait le régime légal des baux commerciaux, et donc, parmi eux, son droit à une indemnité d'éviction (Cass. 3^e civ., 5 sept. 2012, n° 11-19.200 ; Cass. 3^e civ., 31 mars 2016, n° 14-28.211).

Toutefois, par analogie, le formalisme du congé ne doit-il pas être appliqué au refus fondé sur le droit d'option ? Car, finalement, n'est-ce pas dans les deux cas une façon d'évincer le preneur, justifiant l'obligation d'inscrire les mentions prévues par l'article L. 145-9 ?

L'analogie n'est pas une technique satisfaisante. D'abord, le juge ne peut pas imposer un formalisme *ad validitatem* là où la loi ne le prescrit pas. Ensuite, il existe une différence entre le congé et l'exercice du droit d'option : le congé est un acte initié par le bailleur, tandis que le refus de renouvellement est une réponse à la demande initiée par le preneur. Ce dernier est donc en principe réputé connaître ses droits en cas de refus. Enfin, même si le formalisme était imposé au droit d'option, celui-ci serait soumis au délai d'action en cas de contestation. En toute hypothèse, la thèse du preneur n'aurait donc pas pu le sauver de la prescription qui s'abattait sur lui

Hania Kassoul, maîtresse de conférences à l'université Côte d'Azur

SOMMAIRE

► BAIL COMMERCIAL

- Destination des locaux loués : le snack ne peut se transformer en restaurant sophistiqué ! 2

► BAIL RURAL

- Bail rural et notion de « partie » : qui attraire à la procédure de contestation du congé ? 2

► CAUTIONNEMENT

- Le sous-cautionnement à l'abri du devoir de mise en garde 3
- La force exécutoire du sous-cautionnement figurant dans un acte notarié 3

► CONSOMMATION

- Référé et publicité en matière de crédit à la consommation 4
- Point de départ de la prescription de l'action en paiement de travaux 4

► FRANCHISE

- Le franchisé peut se préparer à concurrencer son franchiseur pendant la durée du contrat 5

► NANTISSEMENT

- Précisions sur la réalisation du nantissement de parts sociales 5

► PROCÉDURE

- Le contentieux des dégradations locatives échappe à l'injonction de payer 6

► SOCIÉTÉS

- Des activités séparées ne valent pas renonciation tacite à revendiquer la qualité d'associé 6
- SARL : sanction et titulaires de l'action en l'absence de notification du projet de cession des titres 7

► VICES CACHÉS

- Rappel des délais en matière de garantie des vices cachés 7