

Un congé ne vaut pas exercice du droit d'option du preneur

Mots-clés : Bail commercial – Congé avec offre de renouvellement – Acceptation de principe du preneur – Congé du preneur – Droit d'option

Texte visé : Code de commerce – Article L. 145-57, alinéa 2

Référence : Cass. 3^e civ., 16 déc. 2014, n° 14-10.674, F-D

Repère : Le Lamy Droit immobilier 2014, n° 1621

RL>2006 Le droit d'option suppose une renonciation à un droit au renouvellement qui ne saurait résulter de la délivrance d'un congé visant un bail se poursuivant par tacite prolongation.

I – FAITS

Dans l'espèce commentée, un congé avec offre de renouvellement est délivré au preneur qui accepte le principe du renouvellement mais non le loyer offert.

En dépit de cette acceptation, le preneur fait curieusement délivrer un congé visant, d'une part, les articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce et, d'autre part, un bail se poursuivant par tacite prolongation, ensuite duquel il convoque le bailleur à un état des lieux de sortie.

Le bailleur refuse les clés et assigne le preneur en résiliation de bail en sollicitant le paiement des loyers jusqu'au terme de la première période triennale suivant la date d'effet du renouvellement.

Il est fait droit à ses demandes, la cour d'appel annulant le congé délivré par le preneur et refusant de déduire de ce congé une renonciation tacite au renouvellement dont le principe avait été accepté expressément.

Dans son pourvoi, le preneur a fait valoir que l'exercice du droit d'option n'était soumis à aucune forme particulière et que son congé valait droit d'option et donc renonciation au renouvellement.

La Cour de cassation rejette le pourvoi en retenant que le congé ne visait que les dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce sans faire référence au renouvellement, de sorte qu'il ne pouvait pas s'analyser comme l'exercice du droit d'option par le preneur.

II – ANALYSE

Cet arrêt ne justifiera que de courtes observations.

En effet, la seule question posée était de savoir si un congé délivré après acceptation du principe du renouvellement dans les formes des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce pouvait s'analyser comme l'exercice par le preneur de son droit d'option.

On rappellera qu'en vertu de l'article L. 145-9 du Code de commerce, le bail commercial ne cesse, à l'inverse du bail civil, que par l'effet d'un congé sans quoi il se prolonge tacitement au-delà de son terme pour une durée indéterminée.

À réception d'un congé avec offre de renouvellement, le preneur peut accepter ou refuser l'offre du bailleur.

En cas d'acceptation du principe du renouvellement et non du loyer, le bail est renouvelé mais n'est pas parfait en l'absence d'accord des parties sur le loyer.

En effet, jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la signification de la décision définitive fixant le montant du loyer, le bailleur peut revenir sur sa décision en refusant le renouvellement et le preneur en y renonçant : c'est le droit d'option prévu à l'article L. 145-57, alinéa 2, du Code de commerce.

La Cour de cassation résume le droit d'option en jugeant que « *tant que les conditions d'un bail ne sont pas définitivement fixées, chacune des parties demeure libre de ne pas se lier et ne peut se voir imposer le bail* »⁽¹⁾.

Aucun formalisme n'est prévu par le texte précité, ce que la Cour de cassation a rappelé⁽²⁾ de sorte que le preneur pourrait se contenter d'une simple remise des clés.

Si la notification d'un acte extrajudiciaire faisant référence à l'article L. 145-57 est vivement conseillée, il est certain que le preneur n'a pas à attendre le terme d'une période triennale ni surtout à notifier de congé ou à respecter un quelconque délai de préavis (étant jugé que le preneur peut sans faute notifier le 9 août son départ pour le 15 septembre⁽³⁾).

En effet, le bail a pris fin par le congé et le principe du renouvellement est acquis par l'effet de l'acceptation du preneur.

(1) Cass. 3^e civ., 30 avr. 1969, aff. Hube c/ Loeb, Rev. loyers 1969, p. 422.

(2) Cass. 3^e civ., 14 mai 1997, aff. Raja c/ SCI du 32 rue Laghouat, Administrer nov. 1997, n° 294, p. 63, note de Boccara B..

(3) Cass. 3^e civ., 29 nov. 2005, n° 04-11.321, Gaz. Pal. 2006, p. 1917, note Barbier J.-D.

C'est, dans l'espèce commentée, l'erreur commise par le preneur qui avait sans doute l'intention d'exercer son droit d'option mais qui pour autant avait notifié un congé visant un bail se poursuivant par tacite prolongation.

Se rendant compte de sa méprise, le preneur avait alors tenté de faire valoir que le droit d'option n'était soumis à aucune condition de forme de sorte que son congé manifestait sa volonté de quitter les lieux.

L'absence de formalisme entourant le droit d'option peut, en effet, conduire le juge à requalifier un acte ou le fondement juridique d'une demande. Ainsi, il a été jugé que devait être assimilé à l'exercice du droit d'option le nouveau congé comportant refus de renouvellement de bail délivré par le nouveau propriétaire de l'immeuble alors que le précédent propriétaire avait déjà délivré un congé avec offre de renouvellement⁽⁴⁾.

Cependant, dans l'espèce commentée, cette argumentation ne pouvait pas prospérer, le preneur n'ayant pas fait référence au renouvellement du bail de sorte qu'il ne pouvait prétendre avoir renoncé à son acceptation par un congé visant au surplus les articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce.

Si le droit d'option n'est soumis à aucune condition de forme, le preneur doit clairement manifester son intention par un acte dépourvu de toute ambiguïté sur son souhait de renoncer au renouvellement du bail.

(4) CA Paris, ch. 16, 29 mars 1978, aff. Cie générale d'électricité c/ SARL Boréal et autres, D. 1978, I.R., p. 302.

La solution dégagée par la Cour de cassation doit donc être approuvée.

Bertrand de LACGER

Avocat à la cour d'appel de Paris

Bruno Boccara Associés

TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« (...) Mais attendu qu'ayant relevé que le bail, dont le principe du renouvellement avait été accepté par la société *Rexel France* par courrier du 23 juillet 2008, s'était renouvelé le 1^{er} janvier 2009 et que le congé délivré par la locataire à la bailleuse le 28 décembre 2009 qui ne faisait pas référence à ce renouvellement ne visait que les dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, la cour d'appel, qui a retenu que ce congé ne constituait pas l'expression par le locataire de l'exercice du droit d'option, en a exactement déduit que la société preneuse ne pouvait donner congé avant l'expiration de la période triennale et que le bail avait été résilié à compter du 21 juin 2010 aux torts du preneur.

PAR CES MOTIFS (...);

REJETTE le pourvoi. »

CASS. 3^e CIV., 16 DÉC. 2014, N° 14-10.674, F-D