

Bail commercial - Congé avec offre de renouvellement, qui ne dit mot ne consent pas...

On le sait, en matière de bail commercial, le locataire est souvent silencieux suite au congé avec offre de renouvellement qui lui est délivré.

Deux explications à cela :

- Soit il n'est pas diligent ;
- Soit, et c'est plus ennuyeux, il cherche stratégiquement à gagner du temps à l'effet de conserver la liberté de donner congé à tout moment via le droit d'option qui lui est offert par le code de commerce.

Face à cela le bailleur doit impérativement être proactif, même sans garantie de parvenir à un renouvellement définitif.

Nonobstant l'absence de retour exprès du locataire, le bailleur va parfois appliquer le nouveau loyer, surtout s'il est simplement fixé au « loyer plafond », voire inchangé.

On espère alors pouvoir arguer d'un renouvellement tacite.

La cour de cassation vient toutefois de rappeler que le maintien dans les lieux du locataire et le paiement du loyer proposé dans le congé ne suffisent pas à caractériser une acceptation tacite et sans équivoque des conditions du bail renouvelé [*Cass., 3^{ème} civ., 7 sept. 2022, n° 21-11 592*].

Il est à souligner qu'en l'espèce le loyer proposé était identique au dernier loyer ; difficile dans ces conditions de savoir si le locataire entendait régler l'ancien ou le nouveau loyer...

La solution est logique de ce point de vue.

Tout cela nous rappelle néanmoins utilement que le bail renouvelé est juridiquement un nouveau bail et que sa conclusion doit être claire, qu'elle soit amiable ou judiciaire.

Cédric GREFFET, avocat associé, Pôle Gestion de l'immeuble

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.