

Bail : comment refuser le renouvellement ?

Il est possible de refuser de renouveler un bail commercial pour motif grave et légitime.

Explications de M^e Katy Bonixe, avocate au cabinet Simon Associés.

En principe, en matière de baux commerciaux, le preneur a droit au renouvellement de son bail à l'expiration de ce dernier. Le bailleur peut toutefois refuser le renouvellement en versant au preneur une indemnité d'éviction couvrant notamment le préjudice résultant de la perte de la valeur marchande du fonds, ainsi que les frais de déménagement et de réinstallation.

Cependant, le bailleur pourra refuser de renouveler le bail, sans pour autant être tenu au paiement d'une quelconque indemnité d'éviction, "s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant", au sens de l'article L. 145-17 du Code de commerce. La preuve de l'existence et de la gravité dudit motif légitime, qui incombe au bailleur, peut être faite par tout moyen (constat d'huissier, expertise).

Ce que dit la jurisprudence

Le preneur, qui ne peut s'opposer au refus de renouvellement de son bail, devra démontrer, soit que le motif grave allégué n'existe pas, soit qu'il ne revêt pas de caractère suffisamment grave pour justifier l'absence de paiement d'une indemnité d'éviction. Mais, en l'absence de définition légale, l'appréciation du caractère de gravité du motif considéré est laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond. La jurisprudence considère que l'inexécution d'une obligation contractuelle ou statutaire, telle que le changement de destination sans autorisation, le défaut ou le retard dans le paiement des loyers, la violation des règles de cession de bail et de sous-location, constitue un motif grave et légitime. En revanche, des retards de paiement justi-

Ss

SIMON ASSOCIÉS

Simon Associés est un cabinet d'avocats d'affaires regroupant une trentaine d'avocats et juristes à Paris et à Lyon, dont l'activité est principalement orientée vers les PME/PMI.

Le cabinet est organisé autour de huit pôles de compétences complémentaires (corporate/cessions/acquisitions, fiscal, entreprises en difficulté, franchise et distribution, contentieux, immobilier, social, réseaux d'information et de communication).

simonassocies.com

fiés ou un simple défaut d'entretien ne sauraient le caractériser. Si le bailleur souhaite sanctionner une telle infraction, il devra délivrer une mise en demeure d'avoir à la faire cesser. Cette exigence, qui est d'ordre public, n'est cependant requise que pour les infractions susceptibles de régularisation et non pour celles présentant un caractère irréversible. La mise en demeure préalable permet au locataire de régulariser la situation en remédiant à l'infraction visée dans le délai d'un mois. S'il s'est conformé à la mise en demeure dans le temps imparti, le bailleur ne pourra plus se prévaloir de cette infraction. Si, au contraire, l'infraction reprochée persiste à l'expiration du délai, le bailleur sera bien fondé à refuser le renouvellement.

La loi exige que la mise en demeure soit, à peine de nullité, effectuée par acte extrajudiciaire, qu'elle comporte l'injonction de cesser l'infraction et reproduise les termes de l'article L. 145-17 précité. Souvent, en pratique, mise en demeure et

congé sont notifiés par un seul et même acte. Les motifs allégués par le bailleur doivent surtout être antérieurs au congé délivré et repris dans ce dernier. Toutefois, au cours de la procédure de validation du congé, la jurisprudence admet que le bailleur puisse invoquer un motif non visé dans le congé s'il n'était pas connu de lui ou s'il s'est produit postérieurement au refus de renouvellement. Dans ce cas, il sera tenu de délivrer une nouvelle mise en demeure. Le locataire doit donc veiller à ce que les motifs visés dans le congé soient bien ceux ayant fait l'objet d'une mise en demeure. Mais, dans la pratique, de par ses conséquences dramatiques pour le preneur, cette procédure constitue souvent un moyen pour le bailleur de négocier un renouvellement moyennant un déplaçonnement du loyer. ●

