



JURIDIQUE

Dans le cadre d'un bail commercial, le congé délivré par le preneur est-il irrévocable ?



Par Tanguy QUEINNEC, directeur juridique CBRE France

Pour la Cour de cassation, le preneur a renoncé au bénéfice du congé en se maintenant dans les lieux. Le bail s'est donc poursuivi.

Les faits :

Le preneur, la société NSH a délivré congé à son bailleur le 28 mars 2008 pour l'échéance triennale du 30 septembre 2008.

Le preneur a par la suite engagé des pourparlers avec le bailleur afin d'obtenir la prorogation de l'effet de son congé. Aucun accord n'a été trouvé.

Les lieux loués ont été libérés en juin 2009 après paiement des indemnités d'occupation, qualifiés de loyers par le bailleur.

Le bailleur a assigné le preneur en paiement des loyers jusqu'au terme de la prochaine échéance triennale, soit le 30 septembre 2011.

Le preneur a réitéré un congé le 1er février 2011 en mentionnant expressément qu'il n'entendait pas renoncer au congé délivré le 28 mars 2008.

La Cour d'appel d'Aix en Provence (20 septembre 2013) donne raison au preneur en retenant que le congé délivré par le preneur en 2008 avait mis fin irrévocablement au bail.

Question de droit : Le congé délivré par le preneur est-il irrévocable ?

Position du preneur : Le congé met fin irrévocablement au bail en l'absence d'accord du bailleur pour en accepter la rétractation.



FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

Position du bailleur : Le preneur ne s'est pas rétracté de son congé mais a renoncé aux effets du congé en se maintenant dans les lieux. Ce n'est pas le congé qui est irrévocable mais c'est la renonciation au bénéfice du congé qui est irrévocable.

Position de la Cour : La Haute juridiction casse l'arrêt rendu par la cour d'appel d'Aix-en-Provence qui avait donné raison au preneur. Pour la Cour de cassation, le preneur a renoncé au bénéfice du congé en se maintenant dans les lieux. Le bail s'est donc poursuivi.

[Cour de cassation, 3ème chambre civile, 20 octobre 2016, n° 15-20285](#)

