

Bail commercial : congé avec offre de renouvellement à des conditions différentes



© 2024 Les Echos Publishing

Lorsqu'un bail commercial arrive à expiration, le locataire a droit au renouvellement de ce bail. Du coup, si le bailleur refuse de renouveler le bail, le locataire a alors droit au paiement d'une indemnité d'éviction.

En pratique, le renouvellement peut résulter d'une demande du locataire ou bien d'un congé avec offre de renouvellement envoyé par le bailleur quelques mois (six mois au minimum) avant l'expiration du bail. À ce titre, à défaut de convention contraire, le renouvellement du bail commercial s'opère aux clauses et conditions du bail venu à expiration, sauf le montant du loyer qui peut être fixé par le juge si les parties ne sont pas d'accord sur ce point.

Et attention, lorsqu'un congé avec offre de renouvellement est délivré par le bailleur au locataire à des clauses et conditions différentes de celles du bail venu à expiration, hormis le prix, il équivaut alors à un congé portant refus de renouvellement, ce qui oblige le bailleur à verser une indemnité d'éviction au locataire.

C'est ce que les juges ont affirmé dans une affaire où le bailleur avait délivré un congé avec offre de renouvellement subordonnée à la modification de la contenance des lieux loués

et à certaines obligations d'entretien du locataire. Ce dernier avait alors estimé que ce congé, qui prévoyait des clauses et conditions différentes de celles du bail expiré, devait être considéré comme un congé refusant le renouvellement de celui-ci. Et que le bailleur devait donc lui verser une indemnité d'éviction. Les juges lui ont donné raison.

[Cassation civile 3e, 11 janvier 2024, n° 22-20872](#)

© 2024 Les Echos Publishing