

L'accord tacite du locataire au renouvellement d'un bail commercial



© 2022 Les Echos Publishing

Dans une affaire récente, à l'expiration d'un bail commercial portant sur des locaux abritant une maison de retraite, le bailleur avait donné à son locataire un congé avec offre de renouvellement pour une durée de 9 ans ferme et moyennant un loyer identique à celui du bail précédent. Dans sa proposition de renouvellement, le bailleur prévoyait également une mention selon laquelle la faculté de résiliation triennale du locataire était écartée.

Rappel : pour certains baux commerciaux tels que ceux portant sur des maisons de retraite, le contrat de bail peut prévoir une clause selon laquelle le locataire est privé de la faculté de résilier le bail tous les 3 ans.

Le locataire avait d'abord gardé le silence, était resté dans les lieux et avait payé les loyers. Mais 3 ans plus tard, il avait cessé de payer les loyers, faisant valoir qu'il n'avait jamais accepté le renouvellement. Le bailleur avait alors agi en justice pour faire constater que le bail s'était bel et bien renouvelé et que le locataire devait donc payer les loyers pour les 6 années restantes.

La cour d'appel lui avait donné gain de cause. Pour elle, le fait que le locataire ait payé les loyers pendant 3 ans après

l'expiration du bail initial démontrait qu'il avait tacitement accepté le renouvellement du bail aux conditions stipulées dans le congé envoyé par le bailleur.

Pas d'acceptation tacite du locataire

Mais la Cour de cassation, saisie à son tour par le locataire, n'a pas été de cet avis. Pour elle, le paiement des loyers par le locataire ne valait pas acceptation tacite et non équivoque au renouvellement du bail dès lors que le loyer réglé par ce dernier correspondait au loyer stipulé au bail initial. De même, rien ne démontrait le consentement du locataire à la clause dérogatoire lui interdisant toute faculté de résiliation triennale du bail.

[Cassation civile 3e, 7 septembre 2022, n° 21-11592](#)

© 2022 Les Echos Publishing