

Selon la Cour de cassation

## UN CONGÉ AVEC OFFRE À D'AUTRES CONDITIONS EST UN CONGÉ-REFUS

*Un congé avec offre de renouvellement n'est pas une offre de renouvellement quand elle modifie les clauses du bail, hors le montant du loyer. La Communauté de commune de Charente Limousine (Confolens) a-t-elle tenté une manœuvre lui permettant d'échapper à l'indemnité d'éviction... Pure conjecture. En l'occurrence, le départ du locataire, avant même la conclusion de la procédure, est vu par la Cour de cassation comme une interprétation du congé avec offre en congé-refus. Avec indemnités à la clé. L'auteur regrette juste que cette stricte observance du droit interdise au juge d'adapter les clauses du contrat ; même dans le but de les rendre conformes à l'ordre public.*

Par M<sup>e</sup> Charles Koskas, avocat-associé (Bersay)

Le 11 janvier 2024, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a rendu un arrêt significatif, publié au Bulletin, qui réexamine la nature juridique d'un congé avec offre de renouvellement dans le contexte des baux commerciaux. Cet arrêt suscite un vif intérêt dans la communauté juridique et les praticiens en raison de ses implications potentielles pour les bailleurs et les locataires.

### I. Les faits

Une communauté de communes a donné congé à deux époux locataires d'un local à usage de restaurant, proposant un renouvellement du bail sous conditions modifiées, notamment concernant la contenance des lieux loués et diverses obligations d'entretien des locaux. Les locataires ont répondu qu'ils souhaitaient rester dans les lieux et renouveler le bail sans ces modifications. Face à l'absence de réponse de la bailleuse, ils quittent les lieux et sollicitent une indemnité d'éviction.

En première instance, le tribunal de grande instance d'Angoulême a interprété le congé, comportant des propositions de modifications, comme un refus de renouvellement, octroyant aux locataires le droit à une indemnité d'éviction. Cette décision fut contestée devant la cour d'appel de Bordeaux, qui a infirmé le jugement de première instance en déclarant le congé nul en raison d'irrégularités. Cependant, la cour a rejeté la demande d'indemnité d'éviction formulée par les locataires, jugeant que leur départ résultait d'un choix personnel qui ne s'appuyait sur aucune opposition formelle exprimée par la bailleuse.

La Cour de cassation a cassé l'arrêt de la cour d'appel, en énonçant qu'un congé qui propose un renouvellement du bail sous des conditions modifiées, excepté en ce qui concerne le loyer, doit être interprété comme un refus de renouvellement, ouvrant ainsi droit à une indemnité d'éviction pour les locataires.

### II. Analyse de la décision

En requalifiant en refus de renouvellement un congé comportant des modifications du bail, la Cour de cassation a appliqué avec une rigueur notable le principe selon lequel le renouvellement d'un bail commercial doit s'effectuer dans les mêmes termes que le bail expiré, sauf en ce qui concerne le loyer.

#### a) L'interprétation de la volonté du bailleur

La Cour de cassation aborde également une question juridiquement complexe et subtile sur l'interprétation de la volonté du bailleur lorsqu'il délivre un congé avec offre de renouvellement sous conditions modifiées, et son impact sur la perception du locataire, qui, en quittant les lieux, interprète cet acte comme un refus de renouvellement.

Le fondement de la décision repose sur la qualification du congé comme un acte unilatéral de

volonté. Un congé met fin au bail par la manifestation de volonté du bailleur, indépendamment de l'accord du preneur. Lorsque ce congé est accompagné d'une offre de renouvellement sous des conditions modifiées, sauf en ce qui concerne le loyer, il convient d'analyser minutieusement la volonté du bailleur : cherche-t-il véritablement à renouveler le bail, ou utilise-t-il l'offre de renouvellement comme un moyen de contourner les protections accordées au locataire commercial, en particulier le droit à une indemnité d'éviction en cas de non-renouvellement ?

La Cour de cassation semble adopter une approche qui privilégie la protection du preneur, en partant du principe que toute modification des conditions du bail, proposée dans le cadre d'un congé avec offre de renouvellement, doit être interprétée en défaveur du bailleur. Cela sous-entend que le bailleur, en introduisant des modifications autres que celles portant sur le loyer, manifeste une volonté non pas de renouveler le bail dans ses termes antérieurs mais de mettre en place un nouveau cadre contractuel, ce qui équivaut, de fait, à un refus de renouvellement. Cette interprétation souligne la vigilance de la Cour à l'égard des tentatives de modification des conditions du bail, manifestées dans le cadre d'un acte unilatéral, qui pourraient déstabiliser la situation du locataire commercial, parfois perçu à tort ou à raison comme la partie la plus vulnérable dans la relation de bail.

En conséquence, cette décision incite les bailleurs à une grande prudence dans la formula-



tion de leurs offres de renouvellement. Ils doivent dorénavant s'assurer que toute proposition de renouvellement reflète une volonté claire de continuité contractuelle, sans chercher à imposer des modifications qui pourraient être perçues comme une remise en cause du bail existant.

La Cour manifeste aussi une distinction claire entre les moments et les sujets de modification du bail : le congé est réservé pour les discussions sur le loyer, tandis que tout autre ajustement des termes du bail doit être abordé séparément, via un avenant par exemple, voire un nouveau bail.

#### b) Sur l'exclusion de la nullité du congé

L'arrêt met également en lumière une situation où, traditionnellement, l'absence de motifs explicites dans un congé pouvait être perçue comme une faille pouvant entraîner sa nullité. L'article L. 145-9 du Code de commerce dispose en effet que le congé doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné. En refusant de frapper de nullité le congé délivré pour absence de motifs explicites, la Cour de cassation adopte une interprétation pragmatique de l'article L. 145-9 du Code de commerce, minimisant la portée de cette nullité.

Elle souligne ainsi que l'absence de description détaillée des motifs dans un congé n'entrave pas son efficacité à terminer le bail et, le cas échéant, à octroyer une indemnité d'éviction au locataire. Cette approche met en avant la prééminence de l'intention et de la substance

de l'acte de congé sur l'exhaustivité de ses mentions, indiquant que l'interprétation de l'intention non équivoque du bailleur de ne pas renouveler le bail ou de le renouveler sous des conditions modifiées (autres que celles du loyer) suffit pour que l'acte conserve sa validité et ses implications juridiques, même en l'absence d'un exposé motivé détaillé.

Il est toutefois difficile d'affirmer avec certitude que la solution aurait été la même si les locataires étaient restés dans les lieux. La décision de la Cour de cassation, qui a validé la requalification de l'offre de renouvellement en refus, ne spécifie pas clairement l'impact que le maintien des locataires aurait eu sur cette décision. Cependant, il est possible de conjecturer en considérant deux aspects.

D'une part, la tendance de la Cour à protéger les locataires dans certaines situations peut avoir influencé la décision, car cela aurait pu inciter à une interprétation favorable aux intérêts du locataire en état de faiblesse réelle ou supposée. D'autre part, le fait que le locataire ait quitté les lieux avant le jugement peut être interprété comme une indication de sa compréhension que la volonté réelle du bailleur était de le voir partir, ce qui pourrait avoir influencé la manière dont la Cour a interprété l'offre de renouvellement.

Cependant, sans plus de détails ou de précédents pertinents, il reste difficile de tirer des conclusions définitives sur l'impact du maintien des locataires dans les locaux sur la décision de la Cour de cassation.

Suite page 8

## Le congé avec offre n'offrait... rien

**Cour de cassation**  
**Troisième chambre civile**  
**11 janvier 2024**  
**Pourvoi N° 22-20.872**

**Les époux M. c./La Communauté de communes de Charente Limousine**

#### Exposé du litige

Selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 21 juin 2022), le 15 janvier 1999, le syndicat intercommunal d'aménagement touristique de la retenue de Confolens, aux droits duquel vient la Communauté de communes de Charente Limousine (la bailleuse), a donné à bail à M. et Mme M (les locataires) un local commercial à usage de restaurant. Le 29 avril 2016, la bailleuse leur a délivré un congé avec offre de renouvellement subordonnée, notamment, à la modification de la contenance des lieux loués et à des obligations d'entretien des locaux.

Les locataires ont restitué les lieux loués et ont assigné la bailleuse en paiement d'une indemnité d'éviction.

#### Examen du moyen

*Sur le moyen, pris en sa première branche*

Enoncé du moyen

Les locataires font grief à l'arrêt de rejeter leur demande, alors « que le congé avec offre de renouvellement à des clauses et conditions différentes du bail initial expiré, non acceptées par le preneur, met fin au bail commercial et oblige le bailleur à payer au preneur une indemnité d'éviction quand bien même ce dernier se serait maintenu dans les lieux en vertu d'un droit d'occupation précaire ; qu'à l'appui de sa décision, la cour d'appel a retenu que le congé était nul et que le maintien dans les lieux des preneurs sans opposition du bail à l'expiration du bail initial avant leur départ volontaire leur interdisait de demander le versement d'une indemnité d'éviction ; qu'en

statuant ainsi, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations sur l'irrégularité du congé délivré par le bailleur aux preneurs, violant l'article 1134 ancien du Code civil, devenu les articles 1103 et 1104 du même code, les articles L. 145-8, L. 145-9 alinéa dernier, L. 145-14 alinéa premier et L. 145-17 du Code de commerce. »

#### Réponse de la Cour

Vu les articles 1103 du Code civil, L. 145-8 et L. 145-9 du Code de commerce :

Il résulte de ces textes qu'à défaut de convention contraire, le renouvellement du bail commercial s'opère sur les clauses et conditions du bail venu à expiration, sauf le pouvoir reconnu au juge en matière de fixation de prix.

La Cour de cassation retient qu'un congé est un acte unilatéral qui met fin au bail par la seule manifestation de volonté de celui

Suite page 8

### III. Réflexions sur l'adaptation du bail et le maintien de l'équilibre contractuel

Cette décision suscite des interrogations quant à sa capacité à accompagner efficacement les mutations du marché. Sa portée pourrait en effet limiter les capacités des parties à négocier des ajustements contractuels pertinents, que ce soit en réponse à des évolutions législatives, technologiques ou même des changements dans les pratiques commerciales. Cette restriction, combinée à l'interdiction faite au juge d'adapter les clauses du contrat, même dans le but de les rendre conformes à l'ordre public, place le bailleur dans une position délicate.

D'une part, il est empêché lors du renouvellement du bail de proposer des adaptations qui pourraient être nécessaires en raison de l'évolution de la législation ou des conditions de marché. D'autre part, cette situation peut entraîner des tensions lorsque des modifications semblent indispensables pour l'une ou l'autre des parties.

A titre d'exemple, la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dite «loi Pinel» a modifié significativement les règles relatives aux charges et travaux pouvant être imputés aux locataires de baux commerciaux. Si un bailleur, dans le but de se

conformer aux nouveaux équilibres introduits par la loi Pinel, avait proposé de modifier la répartition des charges lors d'un renouvellement de bail postérieur à cette loi, cette proposition aurait-elle pu être interprétée comme un congé-refus en raison de la modification des termes contractuels ?

Pour répondre à cet enjeu, une réflexion plus nuancée et évolutive des baux commerciaux apparaît nécessaire. Il s'agirait de concilier la protection des locataires avec une approche plus dynamique et adaptable, permettant des ajustements contractuels réfléchis en réponse aux mutations économiques et législatives. Cela pourrait passer par une révision législative ou une évolution jurisprudentielle qui reconnaîtrait la nécessité d'une certaine flexibilité contractuelle, sans pour autant compromettre la sécurité juridique des locataires.

En attendant, plutôt que de s'appuyer sur des stratégies qui pourraient mener à des impasses ou des situations de désavantage mutuel, les parties sont incitées par cet arrêt à entamer des discussions avant l'arrivée des échéances critiques pour éviter les pièges potentiels de l'inaction. ■

## Le congé avec offre n'offrait... rien

Suite de la page 6

qui l'a délivré (3<sup>e</sup> Civ., 6 mars 1973, pourvoi n° 71-14.747, Bull. n° 164 ; 3<sup>e</sup> Civ., 12 juin 1996, pourvoi n° 94-16.701, Bull. n° 138).

Il s'en déduit qu'un congé avec une offre de renouvellement du bail à des clauses et conditions différentes du bail expiré, hors le prix, doit s'analyser comme un congé avec refus de renouvellement ouvrant droit à indemnité d'éviction.

Pour rejeter la demande des locataires en paiement d'une indemnité d'éviction, l'arrêt relève, d'abord, que les modifications auxquelles la bailleuse entendait subordonner l'offre de renouvellement, portant atteinte à la fois à la contenance des lieux loués et aux obligations du preneur, ne pouvaient s'inscrire valablement dans le cadre d'un congé avec offre de renouvellement. Il énonce, ensuite, que le congé exprimait néanmoins une offre de régularisation d'un nouveau bail, de sorte qu'il ne pouvait s'analyser en un congé sans offre de renouvellement.

En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

**Par ces motifs**, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

- Casse et annule, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 21 juin 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ;
  - Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse ;
  - Condamne la Communauté de communes de Charente Limousine aux dépens ;
- En application de l'article 700 du Code de procédure civile, rejette la demande formée par la Communauté de communes de Charente Limousine et la condamne à payer à M. et Mme M la somme globale de 3.000 euros ;
- Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ; (...)

## JURISPRUDENCE | BAUX COMMERCIAUX

### Clause résolutoire : le danger des délais de paiement

# AVANT L'HEURE, POURQUOI PAS ; APRÈS L'HEURE, C'EST PLUS L'HEURE

*Lorsque le juge accorde au locataire des délais de paiement, ces délais doivent être strictement respectés, même si le locataire a payé plus tôt que prévu une grosse somme, car le moindre retard, même pour un solde minime, fait jouer le couperet de la clause résolutoire. La Cour de cassation, par un arrêt du 26 octobre 2023, décide que la bonne ou la mauvaise foi du bailleur n'a pas à être prise en compte.*

Par M<sup>e</sup> Jehan-Denis Barbier, docteur en droit, avocat à la Cour (Barbier-Associés)

#### Les délais de paiement sont dangereux.

C'est ce qui ressort d'un arrêt particulièrement sévère du 26 octobre 2023 (3<sup>e</sup> Chambre civile, n° 22-16.216), puisque la Cour de cassation décide que la clause résolutoire est définitivement acquise, même pour un solde minime, «sans que la mauvaise foi de la bailleuse à s'en prévaloir puisse y faire obstacle».

La formule peut choquer : a-t-on désormais le droit d'être de mauvaise foi ?

Malheureusement pour les locataires, cet arrêt est justifié au regard de diverses considérations purement juridiques. En l'occurrence, un locataire avait des arriérés de loyer importants. Il s'était adressé au juge des référés pour demander des délais de paiement qui lui avaient été accordés : il pouvait régler l'arriéré en vingt-quatre mois. Ce locataire avait fait un effort particulier, puisqu'il avait réglé en huit mois la quasi-totalité de sa dette. Mais il restait un «solde minime».

Or, ce «solde minime» n'avait pas été réglé, probablement par négligence, dans la limite des délais de vingt-quatre mois accordés par le juge des référés. Dès lors, le bailleur avait repris les poursuites pour procéder à l'expulsion du locataire sur le fondement de la clause résolutoire acquise.

La cour d'appel, au contraire, avait estimé que la clause résolutoire n'était pas acquise, en

considérant précisément que le solde était minime. Mais l'arrêt est cassé : quel que soit le montant du solde ou quel que soit le retard, même d'un jour, le couperet tombe automatiquement.

Ainsi, il a été jugé qu'à défaut de respect strict des délais accordés, la clause résolutoire est définitivement acquise, même si le locataire a réglé en cours d'instance l'intégralité des sommes visées au commandement (Civ. 3<sup>e</sup>, 14 mai 2008, n° 07-17.17.121, Administrer octobre 2008, p. 48, note J.-D. Barbier).

En cas de violation des délais fixés par le juge, la clause résolutoire produit ses effets (Civ. 3<sup>e</sup>, 19 mars 2003, n° 00-22.422, Loyers et copr. 2003, comm. 156 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 6 juill. 2017 n° 16-18.869), même si le délai de paiement n'a été dépassé que de quelques jours (Civ. 3<sup>e</sup>, 3 déc. 2003, n° 02-14.645, Administrer 2/2004. 28) et même si l'ordonnance de référé, accordant les délais, n'a pas précisé expressément qu'à défaut de respect des délais la clause résolutoire serait acquise (Civ. 3<sup>e</sup>, 14 mai 2008, n° 07-17.121, Administrer octobre 2008, p. 48, note J.-D. Barbier).

Lorsque des délais de paiement sont accordés au locataire, de nouveaux délais ne peuvent pas lui être à nouveau accordés. Il faut donc respecter strictement les dates et les montants conformément à la décision du juge qui a accordé des délais.



Le risque est d'autant plus important lorsque le juge des référés précise que les loyers courants doivent être payés à bonne date. En effet, dans ce cas, qu'il s'agisse du retard d'un seul jour concernant les arriérés ou du retard d'un seul jour concernant les

loyers courants, la clause résolutoire joue automatiquement. Ainsi, si vingt-quatre mois de délais ont été accordés, comme dans l'affaire commentée, et si le juge a précisé que les loyers courants devaient être ponctuellement payés, le moindre retard ou la moindre erreur de montant pendant ces vingt-quatre mois permet au bailleur de faire jouer définitivement la clause résolutoire.

**Moralité** : lorsque des délais de paiement sont accordés, pendant deux ans, il faut noter, pendant deux ans, les dates des paiements ainsi que celles des loyers courants et prévoir chaque paiement par prudence avec une semaine d'avance en conservant précieusement le justificatif.

Ainsi, on peut parfois se demander s'il n'est pas plus risqué d'obtenir judiciairement des délais de paiement plutôt que de poursuivre des procédures dilatoires ou de s'engager dans des négociations ou médiations.

Revenons à la question de la bonne foi ou de la mauvaise foi.

Le propriétaire qui poursuit l'expulsion alors que le solde était minime peut paraître de

mauvaise foi. Cependant, en droit, ce sont les conventions qui doivent être exécutées de bonne foi, non les décisions de justice. Une décision de justice est rendue au nom du peuple français et doit être exécutée comme telle. La question de la bonne ou de la mauvaise foi de celui qui exécute ne se pose pas. Elle ne se pose que pour l'exécution des contrats entre des personnes privées, non pour un acte qui relève de la puissance publique.

En raison de ces considérations juridiques, il est inopérant de démontrer la mauvaise foi d'un propriétaire qui poursuit l'exécution d'une décision d'expulsion définitive. ■

> Lire l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 26 octobre 2023 en page 10

La Correspondance de  
**L'ENSEIGNE**  
lacorrespondancedelenseigne.com  
Abonnement : 01 40 34 51 21