



© M. Segall

COMMERCIAL

Exercice de son droit d'option par le bailleur

↑ Véronique Rehbach, avocat, BMS'

LA SITUATION

Courant 2004, la société X a délivré à son locataire, un congé avec offre de renouvellement à effet du 1^{er} juillet 2005 moyennant paiement d'un loyer revalorisé au-delà du seul indice du coût de la construction. Le locataire a accepté le principe du renouvellement mais contesté le montant du nouveau loyer, très supérieur à l'application des règles du plafonnement. Un an s'est passé sans qu'aucune des parties ne saisisse le juge des loyers d'une demande en fixation du loyer. En mars 2006, la société X, finalement désireuse de céder ses murs libres de toute occupation, est revenue sur sa décision et a délivré à son locataire un congé avec refus de renouvellement et proposition d'une indemnité d'éviction.

LE DROIT D'OPTION

Le bailleur a la faculté d'exercer son droit d'option en refusant à son

locataire le renouvellement d'un bail commercial alors même qu'il lui a préalablement fait une offre chiffrée de renouvellement. Ce droit d'option est toutefois soumis à la condition expresse que le locataire n'ait pas accepté le montant du nouveau loyer, par exemple en payant le prix du loyer sur la base proposée par le bailleur.

Dès lors que l'offre de renouvellement du bailleur a été acceptée, il faut, en effet, considérer qu'un nouveau bail a été définitivement conclu entre les parties. Le bailleur ne peut plus alors mettre fin unilatéralement au bail, même en offrant une indemnité d'éviction.

LE DELAI POUR AGIR

Le délai laissé au bailleur pour exercer ce droit d'option varie selon qu'une procédure en fixation judiciaire du loyer, est ou non en cours. Si la procédure a été initiée, par le bailleur ou le locataire, dans le délai de prescription de 2 ans, le bailleur

peut refuser le renouvellement du bail commercial, après l'avoir accepté, à tout moment au cours de cette procédure, et au plus tard dans le mois suivant la signification du jugement définitif (art. L.145-57 du CdC).

En revanche, si aucune procédure n'a été engagée, le droit d'option du bailleur doit s'exercer au plus tard, dans un délai de 2 ans à compter de la date d'effet du renouvellement. Dans cette affaire, avant le 1^{er} juillet 2007. Ensuite, le bail est réputé renouvelé aux charges et conditions de l'ancien bail, le droit d'option du bailleur ne pouvant plus être mis en œuvre.

En tout état de cause, l'exercice de son droit d'option par le bailleur est irrévocable : après l'avoir exercé, le bailleur ne peut plus changer d'avis et exercer un droit de repentir en offrant à nouveau le renouvellement du bail à son locataire pour éviter le paiement d'une indemnité d'éviction supérieure à ses prévisions (art. L.145-59 CdC).

MORALE DE L'HISTOIRE

Le locataire, destinataire d'un congé avec offre de renouvellement, demeure dans une situation incertaine tant qu'il n'a pas accepté l'offre de renouvellement : le bailleur peut, dans un délai de deux ans, revenir sur sa décision et refuser le renouvellement du bail en offrant le paiement d'une indemnité d'éviction.

De son côté, le bailleur qui exerce son droit d'option doit aussi être vigilant : il se trouve irrévocablement lié par sa décision. Sauf accord contractuel trouvé avec son locataire, il ne pourra pas se soustraire au paiement de l'indemnité d'éviction fixée par le tribunal, même si le montant de cette indemnité excède ses prévisions.