

Le droit à la résiliation triennale

lundi 28 mars 2016, par Gabriel Neu-Janicki

La convention contraire ayant pour effet de dénier au preneur la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale doit nécessairement être expresse, claire et dénuée d'ambiguïté. A défaut le locataire sans être déloyal peut délivrer congé au terme de la première période triennale et ce même si le bailleur a investi 1.800.000 € de travaux.

Cette décision aura le mérite de rappeler au bailleur que quelque soient les circonstances, il convient de s'assurer d'une mention expresse de la période ferme.

Au soutien de son appel, la SCI invoque les dispositions des articles 1134 et 1156 du code civil, expliquant qu'au regard des travaux à hauteur de 1 800 000 € environ, il est patent qu'une telle somme ne pouvait s'amortir sur seulement trois années.

Elle fait état du second avenant qui stipule que le loyer est fixé en fonction du coût des travaux d'édification du bâtiment, soutenant qu'il est ainsi établi que le loyer a été déterminé par un décompte à rebours afin de permettre un montant mensuel d'amortissement sur une période de 12 ans.

Il convient de considérer que le bail litigieux a été conclu en application des articles L. 145 et suivants du code de commerce. À cet égard, l'appelante reconnaît qu'il n'est pas contestable que l'article L. 145-4 prévoit que le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale à défaut de convention contraire.

Il doit être rappelé le caractère d'ordre public de l'article précité ; en application de l'article L. 145-15, sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement ou aux dispositions, notamment, de l'article L. 145-4.

Ainsi, la convention contraire ayant pour effet de dénier au preneur la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale doit nécessairement être expresse, claire et dénuée d'ambiguïté ; à l'opposé, une telle renonciation ne peut donc résulter du silence des parties et valoir renonciation implicite.

Sur l'exécution de bonne foi de la convention au regard des dispositions de l'article 1134 du code civil, il doit être admis, ainsi que le soutient l'intimée, que la faculté de résiliation triennale prévue dans le bail, dès lors qu'il n'y a pas été renoncé expressément, ne peut être considérée comme un usage déloyal. Il ne peut être constaté que celle-ci a accepté de conclure en l'absence de convention contraire à la faculté de résiliation triennale par le preneur.

Dans ces conditions, il doit être admis qu'aucune faute contractuelle ne peut être reprochée à la SA locataire dans l'usage fait par elle de la faculté de résiliation triennale, étant précisé que le congé a été valablement donné.

Cour d'appel de Colmar, 14 octobre 2015 n° 14/00633