

Date de prise d'effet de la résiliation judiciaire du bail commercial

dimanche 5 novembre 2017, par Gabriel Neu-Janicki

La résiliation, si elle est prononcée, prend effet à la date de l'assignation et interdit au preneur de se prévaloir de sa demande de renouvellement.

L'activité de concert déployée dans les locaux loués n'entre pas dans l'activité de commerce de vins et restaurant autorisée aux termes du bail.

En l'espèce, le 7 juin 2006, Mme X...a donné à bail en renouvellement à la société Brasserie Le Concorde des locaux à usage de commerce de vins-restaurant où celle-ci exploite un fonds de commerce sous l'enseigne " Edony café ".

Le 2 août 2011, la locataire a signifié à la bailleresse une demande de renouvellement à compter du 1er janvier 2012.

Le 27 octobre 2011, invoquant la violation de la clause de destination du bail et un défaut d'entretien de la chose louée, Mme X... a assigné la société Brasserie Le Concorde en résiliation du bail et lui a indiqué par lettre qu'elle n'entendait pas, compte tenu de la procédure en résiliation ainsi initiée, accepter la demande en renouvellement du bail.

Ainsi, le locataire ne pouvait plus invoquer la demande de renouvellement qu'il avait formulée auprès de son bailleur.

L'infraction lui étant reprochée était relative au non-respect de la clause de destination prévue au bail, le preneur organisant régulièrement des concerts dans l'établissement, alors que la destination contractuelle du bail était limitée à une activité de vins-restaurant.

Le bail a donc été résilié à la date à laquelle l'infraction a été notifié au locataire ce qui correspond à la rédaction du nouvel article 1229 du code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 8 juin 2017 n°15-26208