

## Les effets de la nullité d'un congé

dimanche 1er juillet 2018, par Gabriel Neu-Janicki

La nullité du congé donne droit au preneur à réclamer le paiement d'une indemnité d'éviction.

En l'espèce, la SCI Constant, propriétaire d'un local à usage commercial donné à bail à M. X, lui a délivré un congé avec refus de renouvellement et sans offre d'une indemnité d'éviction.

M. X, le locataire, a assigné la bailleuse en annulation du congé et paiement d'une indemnité d'éviction.

La SCI Constant a fait grief à l'arrêt d'appel de la condamner au paiement d'une indemnité d'éviction.

Le pourvoi est rejeté.

En effet, un congé délivré sans motif ou pour motifs équivoques par le bailleur produit néanmoins ses effets et met fin au bail commercial, dès lors que le bailleur est en droit de refuser le renouvellement du bail à la condition de payer une indemnité d'éviction (3e Civ., 1er février 1995, pourvoi n° 93-14.808, Bull. 1995, III, n° 35 ; 3e Civ., 28 octobre 2009, pourvois n° 07-18.520 et 08-16.135, Bull. 2009, III, n° 234).

La nullité de ce congé prévue par l'art. L. 145-9 du Code de commerce est une nullité relative qui ne peut être soulevée que par le preneur.

Celui-ci peut soit renoncer à la nullité du congé en sollicitant une indemnité d'éviction et en se maintenant dans les lieux en l'attente de son paiement en application de l'art. L. 145-28 du même code, soit s'en prévaloir en optant pour la poursuite du bail.

Par suite, la circonstance que le preneur reste ou non dans les lieux est sans incidence sur les effets du congé irrégulier.

Ayant retenu, souverainement, que le congé était équivoque et insuffisamment motivé et, à bon droit, que la nullité du congé ne pouvait priver le preneur de son droit à indemnité d'éviction, la cour d'appel en a exactement déduit que la demande de paiement de l'indemnité d'éviction était justifiée.

***Cour de cassation, Chambre civile 3, 28 juin 2018, n° 17-18756***