

## Obligation d'information du Bailleur professionnel en cas de nullité du congé

dimanche 17 novembre 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Commet une faute, le bailleur qui s'abstient d'attirer l'attention du preneur de l'irrégularité de son congé en temps utile, alors que la qualité de professionnelle de l'immobilier du bailleur et son obligation d'exécuter le contrat de bonne foi lui imposaient de le faire.

En l'espèce, par acte sous seing privé du 23 mai 2008, la SCI a donné à bail commercial à M. Jean-Marie Y... un local de 345 m<sup>2</sup> situé [...] pour y exploiter une activité de vente de bois et parquets, moyennant un loyer annuel de 24.000 euros hors taxes et hors charges. Le bail était conclu pour une durée de neuf ans à compter du 1er juin 2008, soit jusqu'au 31 mai 2017, avec une période initiale de six ans ferme.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 15 mai 2013, M. Y... a informé la SCI Julia de sa retraite au 1er janvier 2014 et de l'arrêt de la location au 31 décembre 2013. La bailleuse ayant refusé ce congé irrégulier par courrier du 10 décembre 2013, M. Y... lui a fait signifier, par acte d'huissier du 20 décembre 2013, un congé pour le 30 juin 2014 au motif qu'il avait fait valoir ses droits à la retraite.

Par ordonnance du 1er octobre 2015, signifiée le 21 octobre 2015, le président du tribunal de grande instance de Châlons en Champagne a enjoint à M. Y... de payer à la SCI Julia la somme de 9.222,28 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 2 décembre 2014. Le 3 novembre 2015, M. Y... a formé opposition à cette ordonnance d'injonction de payer.

Or, la SCI a reçu une lettre de M. Y... le 18 mai 2013 l'informant de sa décision de prendre sa retraite à compter du 1er janvier 2014 et l'informant de la fin du bail au 31 décembre 2013.

Elle a attendu le 10 décembre 2013, à la suite du renvoi par M. Y... de la facture du 1er trimestre 2014, pour informer ce dernier de ce que son congé devait être donné par acte d'huissier, alors qu'elle aurait pu le faire dès le mois de mai, empêchant ainsi le preneur de régulariser son congé par acte d'huissier avant le 30 juin 2013 afin qu'il soit valable pour le 31 décembre 2013.

Ainsi, en s'abstenant d'attirer l'attention du preneur de l'irrégularité de son congé en temps utile, alors que sa qualité de professionnelle de l'immobilier et son obligation d'exécuter le contrat de bonne foi lui imposaient de le faire, pour se prévaloir ensuite de la poursuite du bail du fait de la nullité du congé, la SCI a commis une faute ayant causé à M. Y... un préjudice consistant en la poursuite du bail au-delà du 31 décembre 2013 bien qu'il ait fait valoir ses droits à la retraite.

Il n'est d'ailleurs pas contesté qu'il a restitué les lieux et les clés à la date prévue et non au 30 juin 2014.

Le préjudice de M. Y..., qui a perdu une chance certaine de mettre fin au bail au 31 décembre 2013, peut être réparé par l'octroi d'une somme de 12.298,72 euros, représentant 90% du montant des loyers HT des deux premiers trimestres 2014.

**Cour d'appel, Reims, 12 Février 2019 - n° 18/003161**