

**Commentaire d'arrêt :  
Cour de cassation, 3e civ., 27 mars 2025 n° 23-20.030**

**I. Règles de droit applicables et contexte factuel**

En matière de bail commercial, l'article L. 145-9 du Code de commerce impose que le congé donné par le bailleur respecte certaines mentions obligatoires à peine de nullité, notamment l'indication du délai de prescription pour contester l'acte.

L'article L. 145-57 du même code permet aux parties d'exercer leur droit d'option et de finalement refuser le renouvellement lorsque le prix du loyer fixé judiciairement ne leur convient pas ou lorsqu'elles ne trouvent pas d'accord à l'amiable.

Dans cette affaire, le preneur, occupant les locaux depuis 2008, a sollicité auprès de son bailleur, le renouvellement de son bail.

Après des négociations sur le prix du bail renouvelé, la bailleuse, par lettre du 12 juin 2018, a exercé son droit d'option en refusant le renouvellement.

Plus de deux ans après, le locataire a assigné la bailleuse pour demander l'annulation de ce droit d'option et voir constater le renouvellement du bail.

La bailleuse lui a alors opposé la prescription de son action.

Le preneur soutenait que le bailleur ne pouvait lui opposer la prescription de son action, dès lors qu'il n'en avait pas été informé. Selon lui, le preneur qui reçoit la notification d'un droit d'option devait bénéficier de la même protection que celui qui reçoit un congé avec refus de renouvellement, lequel impose l'indication du délai de prescription pour contester cette décision.

Le preneur indiquait également qu'il s'agissait d'un usage déloyal de l'article L.145-57 du code de commerce dès lors que le bailleur avait eu une attitude changeante à l'égard du renouvellement du bail et qu'il n'avait pas manifesté de volonté de reprendre les lieux.

La cour d'appel a déclaré l'action du preneur irrecevable et ce dernier a formé un pourvoi en cassation lequel a été rejeté par la Haute juridiction au motif que le droit d'option n'avait pas à respecter le formalisme attaché au congé.

**II. Le formalisme attaché au congé du bailleur**

L'article L.145-9 du Code de commerce précise : « [...] *Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.* »

En vertu de cet article, le congé du bailleur doit être adressé par acte extrajudiciaire et doit comporter plusieurs mentions obligatoires :

- l'indication du délai de prescription de deux ans à compter de la date d'effet du congé pour le contester ;
- les motifs pour lesquels il est donné.

En cas de manquement à ces exigences, le congé est nul et inefficace.

Ce formalisme a pour objectif de protéger le preneur, en assurant qu'il soit pleinement informé de ses droits et des délais pour agir en justice.

### **III. L'absence de formalisme pour l'exercice du droit d'option**

Le droit d'option est régi par l'article L. 145-57 du Code de commerce, lequel prévoit que :

*« Pendant la durée de l'instance relative à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, le locataire doit continuer à verser les loyers échus au prix ancien, ou éventuellement à un prix fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie, sous réserve d'un compte à faire entre les parties après fixation définitive du nouveau loyer.*

*Dans le mois suivant la signification de la décision définitive, un nouveau bail est établi selon les conditions judiciairement fixées, sauf si le locataire renonce au renouvellement ou si le bailleur s'y oppose, auquel cas la partie ayant manifesté son désaccord supporte l'ensemble des frais.*

*En l'absence d'envoi par le bailleur, dans ce délai, d'un projet de bail conforme à la décision ou à défaut d'accord dans le mois suivant cet envoi, la décision fixant le loyer ou les conditions du bail tient lieu de bail. »*

Le droit d'option peut donc être exercé tant :

- que le prix du bail renouvelé n'a pas été définitivement arrêté amiablement par les parties,
- que l'action en fixation du loyer n'est pas prescrite
- et jusqu'à l'expiration du délai d'un mois suivant la signification de la décision définitive relative au prix.

En effet, tant que le prix n'est pas fixé, le bail n'est qu'en principe renouvelé : il reste conditionné à l'accord sur le loyer.

Cette faculté d'option garantit aux parties la possibilité de se désengager de leur demande initiale de renouvellement ou de leur offre de renouvellement, si le prix finalement fixé ne leur convient pas.

En revanche, une fois le droit d'option exercé par le bailleur, celui-ci est tenu au paiement d'une indemnité d'éviction.

Le preneur dispose alors d'un délai de deux ans à compter de la notification du droit d'option pour réclamer cette indemnité.

#### **IV. Les apports de l'arrêt**

La question en l'espèce était de savoir si les exigences formelles applicables au congé s'appliquent aussi à l'exercice du droit d'option par le bailleur.

La Cour de cassation répond par la négative :

- les mentions imposées par l'article L. 145-9 ne concernent que le congé et non le droit d'option ;
- l'exercice du droit d'option n'est soumis à aucune condition de forme particulière ;
- il n'est pas nécessaire que l'acte mentionne le délai de prescription applicable pour contester le droit d'option, ni que cette notification ne soit motivée.

En conséquence, le droit d'option exercé par le bailleur avant l'expiration du délai de deux ans suivant la date d'effet du bail renouvelé, bien que formalisé par une simple lettre dépourvue de mention sur la prescription, était valablement exercé.

Le locataire ne pouvait donc obtenir l'annulation de l'acte en se fondant sur un prétendu vice de forme, et son action, intentée au-delà du délai de deux ans, était prescrite.

Le locataire a donc perdu son droit à indemnité d'éviction.

Aux termes de cet arrêt, la Cour confirme donc que l'exigence de formalisme protecteur s'applique strictement au congé et non à l'exercice du droit d'option alors même que ces deux actes entraînent les mêmes effets.