

Bail commercial, exploitation illégale et congé pour motif grave et légitime : attention à ne pas oublier la mise en demeure avant de délivrer le congé.

Le bénéficiaire d'un bail commercial peut se voir refuser un renouvellement pour motif grave et légitime. Dans une affaire jugée récemment par la cour de cassation, le un exploitant d'un débit de boisson, preneur à bail de ses locaux, s'était vu condamné pour recel à 4 mois d'emprisonnement avec sursis et 3 500.00 € d'amende, puis ensuite à 6 mois de prisons avec sursis avec mise à l'épreuve pendant 3 ans pour conduite en état d'ivresse.

Le code de la santé public prévoit par ailleurs que les personnes ayant fait l'objet d'une condamnation à un mois d'emprisonnement pour vol, escroquerie, abus de confiance, recel, ... ne peuvent pas exploiter de débit de boisson pendant 5 ans.

Sur ces considération, le propriétaire du bail a donc donné congé pour motif grave et légitime au preneur.

La cour de cassation a censuré la cour d'appel qui avait validé ce congé au motif que, si le bailleur avait envoyé la mise en demeure prévue à l'article L 145-17 du code du commerce, le preneur aurait pu avoir un délai pour ce mettre en conformité.

Donc, pour tout congé visant un non renouvellement pour motif grave et légitime, ne pas oublier d'envoyer la mise en demeure préalable.