

**Arrêt n° 24 du 14 janvier 2015 (13-23.490) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2015:C300024**

**Bail commercial**

**Rejet**

Bail commercial

---

*Demandeur(s) : La société Jobal*

*Défendeur(s) : La société Generali*

---

**Sur le moyen unique :**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 juin 2013), que par acte du 7 décembre 1983, la société Generali Concorde Immobilier, aux droits de laquelle vient la société Generali France (la société Generali), a donné à bail en renouvellement à la société Laboratoire Raspal, ensuite dénommée la société Laboratoire Marzac Monceau contact et aux droits de laquelle vient la société Jobal expansion optic (la société Jobal), des locaux à usage commercial ; que par acte du 30 septembre 2004, la bailleuse a délivré congé avec offre de renouvellement pour le 31 mars 2005 ; que le juge des loyers a été saisi et a ordonné une expertise et fixé un loyer provisionnel ; que le bailleur a délivré le 19 juin 2008 un commandement de payer visant la clause résolutoire ; que le preneur l'a assigné en nullité du commandement ; qu'alors que cette instance était pendante, le juge des loyers a fixé un nouveau loyer par décision du 29 octobre 2008 ; que la société locataire a notifié le 13 février 2009 l'exercice de son droit d'option et formé, dans l'instance en nullité du commandement, une demande additionnelle en restitution de loyers et charges trop perçus ; que la société Generali a demandé à titre reconventionnel le paiement des loyers et charges échus depuis 2009 au motif que le droit d'option avait été notifié hors délai ;

Attendu que la société Jobal fait grief à l'arrêt d'accueillir les demandes de la société Generali, alors, selon le moyen, que le droit d'option peut s'exercer jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la signification de la décision fixant le loyer devenue définitive ; que la décision fixant le loyer devient définitive lorsqu'elle est passée en force de chose jugée ; qu'en retenant qu'une décision définitive, au sens de l'article L. 145-57, alinéa 2, du code de commerce, devait s'entendre d'une décision ayant autorité de la chose jugée, et donc être qualifiée ainsi dès son prononcé, pour en déduire que le délai durant lequel le droit d'option pouvait être exercé courait à compter de la première signification du jugement fixant le loyer, avant même qu'il ne passe en force de chose jugée et que, la signification du jugement du 29 octobre 2008 ayant été faite le 16 décembre 2008, l'exercice par la société locataire de son droit d'option le 13 février 2009 était tardif, la cour d'appel a violé l'article L. 145-57, alinéa 2, du code de commerce ;

Mais attendu que la signification de la décision de première instance fixant le loyer faisant courir tant le délai d'option que le délai d'appel, la cour d'appel, qui a retenu à bon droit que

le code de commerce ne prévoyait pas de double signification de la décision fixant le montant du loyer du bail renouvelé pour l'exercice du droit d'option et constaté que la signification du jugement du 29 octobre 2008 fixant le prix du bail renouvelé avait été faite le 16 décembre 2008, en a exactement déduit que l'exercice par la société locataire de son droit d'option le 13 février 2009 était tardif et que le bail s'était renouvelé entre les parties aux conditions fixées par le jugement du 29 octobre 2008 ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

**PAR CES MOTIFS :**

REJETTE le pourvoi

---

**Président : M. Terrier**

**Rapporteur : Mme Proust, conseiller référendaire**

**Avocat général : Mme Guilguet-Pauthe**

**Avocat(s) : SCP Boré et Salve de Bruneton ; SCP Rocheteau et Uzan-Sarano**

---