

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 16 septembre 2015**

**N° de pourvoi: 14-20.461**

ECLI:FR:CCASS:2015:C300904

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Terrier (président), président**

SCP Bénabent et Jéhannin, SCP Célice, Blancpain, Soltner et Texidor, avocat(s)

## **REPUBLIQUE FRANCAISE**

### **AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu les articles L. 145-10 et L. 145-57 du code de commerce ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué rendu sur renvoi après cassation (3e Civ. 3 avril 2012 n° 11-10. 492), que la SCI Saint Loup est devenue propriétaire en juin 2005 d'un immeuble dans lequel divers locaux ont été donnés le 1er octobre 1979 à bail commercial cédé en 2002 à M. et Mme X...; que les locataires ont notifié à la société bailleresse le 11 avril 2006 une demande de renouvellement du bail à effet du 1er octobre 2006 ; que le 5 décembre 2007, la société bailleresse qui n'a pas répondu à la demande de renouvellement a délivré le 30 janvier 2008 un congé déniant en raison de la persistance des manquements visés à une sommation antérieure, tout droit des locataires au renouvellement du bail échu le 30 septembre 2006 et à une indemnité d'éviction, invoquant la possibilité tant qu'une décision judiciaire définitive n'était pas acquise concernant le renouvellement du bail, de notifier un congé avec refus de renouvellement du bail, elle a demandé que le congé trouve effet à la date du 1er août 2008, sans être tenue à verser une indemnité d'éviction aux locataires eu regard de la gravité des motifs invoqués ;

Attendu que pour rejeter les demandes de la SCI Saint Loup, l'arrêt retient qu'elle est mal fondée à soutenir que si l'absence de réponse dans le délai prévu par l'article L. 145-10 du code de commerce implique acceptation du principe du renouvellement, ce texte lui laisserait un droit d'option en cas de désaccord sur le montant du loyer renouvelé, que l'article L. 145-11 du code de commerce prévoit que si le bailleur, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail, il doit, dans le congé prévu à l'article L. 145-9 dudit code ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10 faire connaître le loyer qu'il propose ; qu'aucune demande de modification du loyer n'a été formée à l'occasion de la demande de renouvellement du congé de sorte que l'acquiescement vaut pour le tout ; que le congé ne peut prendre effet avant le 30 septembre 2015, date à laquelle il conviendra le cas

échéant de se prononcer sur l'octroi éventuel d'une indemnité d'éviction, l'examen de cette question étant prématurée ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'acceptation de principe du renouvellement du bail résultant de l'absence de réponse du bailleur à une demande de renouvellement formée par son locataire ne présente qu'un caractère provisoire et ne fait pas obstacle à l'exercice ultérieur du droit d'option du bailleur qui refuse le renouvellement du bail en offrant le paiement d'une indemnité d'éviction, la cour d'appel a violé les textes sus-visés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en sa disposition disant que le congé délivré le 30 janvier 2008 ne pourra prendre effet qu'au 30 septembre 2015 et que le bail se poursuivra jusqu'à cette date aux conditions antérieures, l'arrêt rendu le 8 avril 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Reims ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris ;

Condamne M. et Mme X...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme X...;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize septembre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat aux Conseils, pour la société Saint-Loup.

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir dit que le congé délivré par la SCI SAINT LOUP aux époux X...le 30 janvier 2008 ne pourrait prendre effet qu'au 30 septembre 2015 et que le bail se poursuivrait jusqu'à cette date aux conditions antérieures et dit n'y avoir lieu à ce stade à statuer sur les effets du congé et en particulier sur le droit des époux X...à une indemnité d'éviction ;

AUX MOTIFS QUE « Sur la validité du congé avec refus de renouvellement délivré le 30 janvier 2008 par la SCI SAINT LOUP, les époux X...concluent à la nullité du congé, au motif qu'il a été délivré tardivement après le délai de trois mois imparti par l'article L. 145-10 du code de commerce et qu'il vise des griefs antérieurs au renouvellement ; qu'ils considèrent que le congé étant nul, le bail s'est renouvelé tacitement à compter du 1er octobre 2006 pour une durée de 9 ans ; qu'il est constant que les preneurs ont fait signifier au bailleur par exploit d'huissier en date du 11 avril 2006 une demande de renouvellement du bail commercial originellement consenti par la société Damonte aux époux Y..., renouvelé en janvier 1998 par la SCI Coki, auteur immédiat de la SCI Saint-Loup, aux époux Z..., qui l'ont cédé aux époux X...; qu'en l'absence de réponse de la SCI Saint-Loup dans les trois mois de la signification de cette demande de renouvellement conformément à l'article L. 145-10 du code de commerce, le bail s'est poursuivi par tacite reconduction pour une durée de 9 ans ; que le bailleur est mal fondé à soutenir que si l'absence de réponse dans le délai prévu par l'article L. 145-10 du code de commerce implique acceptation du principe du renouvellement, ce texte lui laisserait un droit d'option en cas de désaccord sur le montant du loyer renouvelé ; qu'en effet, l'article L. 145-11 du code de commerce prévoit que si le bailleur, sans être opposé au principe de renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail, il doit, dans le congé prévu à l'article L. 145-9 dudit code ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10, faire connaître le loyer qu'il propose ; qu'en l'espèce, aucune demande de modification du loyer n'a été formée à l'occasion de la demande de renouvellement du congé, de sorte que l'acquiescement vaut pour le tout ; que si le congé n'est pas nul en ce sens qu'il est délivré dans les formes prescrites par l'article L. 145-9 du code de commerce, il ne saurait en tout état de cause prendre effet avant le 30 septembre 2015,

date à laquelle il conviendra le cas échéant de se prononcer sur l'octroi éventuel d'une indemnité d'éviction, l'examen de cette question étant prématurée » ;  
ALORS QUE le bailleur a la faculté de refuser à tout moment le renouvellement du bail, même après une acceptation de principe, en exerçant son droit d'option ; que l'acceptation de principe du renouvellement du bail résultant de l'absence de réponse du bailleur à une demande de renouvellement formée par son locataire ne présente qu'un caractère provisoire et ne fait pas obstacle à l'exercice ultérieur, par le bailleur, de son droit d'option, qui peut être mis en oeuvre tant que les parties ne sont pas parvenues à un accord sur les conditions du bail renouvelé, et notamment sur son prix ; qu'en l'espèce, si la SCI SAINT LOUP était réputée avoir accepté le principe du renouvellement du bail en s'abstenant de répondre dans le délai de trois mois à la demande de renouvellement à effet au 1er octobre 2006, formée par les époux X...le 11 avril 2006, cette acceptation ne présentait qu'un caractère provisoire en l'absence d'accord entre les parties sur les conditions de ce renouvellement, et notamment sur son prix ; qu'en conséquence, la SCI SAINT LOUP conservait la possibilité d'exercer à tout moment son droit d'option, tant que le prix du bail n'était pas fixé, ce qu'elle a fait en délivrant un congé avec refus de renouvellement aux époux X...le 30 janvier 2008, dans le délai de prescription biennale expirant le 1er octobre 2008 ; qu'en relevant cependant, pour dénier tout effet à ce congé valablement délivré par la SCI SAINT LOUP le 30 janvier 2008, que celle-ci ne disposait plus d'un droit d'option faute d'avoir formé une demande de modification du loyer à l'occasion de la demande de renouvellement du bail, de sorte que l'acquiescement valait pour le tout, la Cour d'appel a violé les articles L 145-10, L 145-11 et L 145-57 du Code de commerce.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Reims , du 8 avril 2014