

# Arrêt n° 657 du 8 juin 2017 (16-24.045) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2017:C300657

**BAIL COMMERCIAL**

## Rejet

Bail commercial

*Demandeur : M. François X. ; et autres*

*Défendeur : société TD Montargis, société civile immobilière*

### **Sur le premier moyen, pris en ses deux premières branches :**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 juin 2016), que, le 14 juin 2010, la société TD Montargis a consenti un bail dérogatoire à la société JB Galerie et M. X... pour une durée de quatre mois ; qu'après avoir délivré un congé pour le 15 avril 2012, les preneurs ont libéré les lieux et remis les clés le 21 mai 2012 ; que la société TD Montargis a assigné la société JB Galerie et M. X... en paiement des loyers et charges échus postérieurement au terme du bail dérogatoire ; que la société JB Galerie a été placée en liquidation judiciaire, le mandataire liquidateur ayant été appelé en intervention forcée ; que Mme X... est intervenue en qualité de curatrice de M. X... ;

Attendu que M. X..., Mme X..., ès qualités, et le mandataire liquidateur font grief à l'arrêt de dire qu'à compter du 14 octobre 2010, il s'est opéré un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux et que les preneurs sont tenus au paiement des loyers jusqu'à l'échéance triennale du 13 octobre 2013, alors, selon le moyen :

*1°/ que, selon l'article 1738 du code civil, si, à l'expiration d'un bail écrit, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit ; que ces dispositions s'appliquent alors même que les parties auraient stipulé dans le contrat que le terme du bail était irrévocable ; que, selon l'article L. 145-5 du code de commerce, dans sa rédaction applicable en l'espèce : « Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soient pas supérieure à deux ans. Si, à l'expiration de cette durée, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est régi par les dispositions du présent chapitre » ; qu'il résulte de ces dispositions que le statut des baux commerciaux n'est susceptible de régir le contrat de bail que si le preneur est resté et a été laissé en possession à l'expiration d'un délai de deux ans, suivant la conclusion du premier bail dérogatoire ; qu'à l'intérieur de ce délai de deux ans, si le preneur est resté et a été laissé en possession à l'expiration du terme du bail dérogatoire, seul l'article 1738 du code civil reste applicable ; qu'ainsi, si, après l'expiration d'un premier bail mais à l'intérieur d'un délai de deux ans, le preneur est laissé en possession des lieux, naît un nouveau bail à*

*durée indéterminée, soumis aux seules dispositions du code civil, auquel les parties peuvent mettre fin à tout moment ; qu'en l'espèce, en relevant, pour dire que le maintien dans les lieux de M. X... et de la société JB Galerie, à l'expiration du terme du bail dérogatoire, devait donner lieu à application de l'article L. 145-5, alinéa 2, du code de commerce, et avait fait naître un nouveau bail, soumis au statut des baux commerciaux, que les parties avaient entendu contracter pour une durée de quatre mois irrévocable, sans que cette durée puisse être prorogée de sorte qu'il était exclu que le bail ait pu être tacitement reconduit, cependant que cette circonstance ne pouvait tenir en échec l'application de l'article 1738 du code civil, la cour d'appel, qui a statué par un motif inopérant, a violé par refus d'application l'article 1738 du code civil et par fausse application l'article L. 145-5 du code de commerce ;*

*2°/ que le défaut de restitution de la chose louée à l'expiration du bail ne peut donner lieu au paiement des loyers convenus, mais seulement à celui d'une indemnité d'occupation, qu'il appartient au juge d'évaluer ; qu'en retenant que, dès lors que les parties avaient entendu faire de la durée de quatre mois une durée irrévocable qui ne pouvait pas être prorogée, le bail n'avait pas pu être reconduit par tacite reconduction malgré le maintien de M. X... et de la société JB Galerie dans les lieux loués, tout en retenant qu'il devait être fait application de l'article L. 145-5 du code de commerce de sorte qu'il fallait considérer que le maintien dans les lieux avait donné naissance à un nouveau bail, soumis au statut des baux commerciaux, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 1737, 1738 du code civil et L. 145-5 du code de commerce ;*

Mais attendu que, quelle que soit la durée du bail dérogatoire ou du maintien dans les lieux, si le preneur reste et est laissé en possession au-delà du terme contractuel, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce ; qu'ayant relevé que les preneurs s'étaient maintenus dans les lieux à l'issue du bail dérogatoire fixée au 13 octobre 2010, la cour d'appel en a exactement déduit qu'en application de l'article L. 145-5 du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi du 18 juin 2014, un bail soumis au statut des baux commerciaux avait pris naissance le 14 octobre 2010 ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur la troisième branche du premier moyen et sur le second moyen qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

**Par ces motifs :**

REJETTE le pourvoi ;

**Président : M. Chauvin**  
**Rapporteur : Mme Corbel, conseiller référendaire**  
**Avocat général : M. Sturlèse**  
**Avocat(s) : Me Haas - SCP Waquet, Farge et Hazan**