

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 11 décembre 2013

N° de pourvoi: 12-29020

ECLI:FR:CCASS:2013:C301467

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Hémary et Thomas-Raquin, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, 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 l'article L. 145-57 du code de commerce ;

Attendu que dans le délai d'un mois qui suit la signification de la décision définitive, les parties dressent un nouveau bail dans les conditions fixées judiciairement, à moins que le locataire renonce au renouvellement ou que le bailleur refuse celui-ci, à charge de celle des parties qui a manifesté son désaccord de supporter tous les frais ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 12 septembre 2012), que la SCI Saint-Maur Amboise, propriétaire d'un local donné à bail à Mme X... aux droits de laquelle se trouve M. Y..., a délivré à celle-ci, le 29 mars 2001, congé avec offre de renouvellement moyennant un nouveau loyer ; que le loyer a été fixé par jugement du 17 mai 2010, signifié le 2 juillet 2010 ; qu'après avoir interjeté appel, la bailleresse a notifié son droit d'option au preneur ;

Attendu que pour déclarer irrecevable comme prématurée la notification du droit d'option de la bailleresse, l'arrêt retient qu'une décision définitive étant celle qui dessaisit le juge et a autorité de chose jugée au sens de l'article 480 du code de procédure civile, la

signification de la décision définitive prévue à l'article L. 145-57 du code de commerce, qui fait courir le délai d'un mois pendant lequel les parties peuvent soit faire appel soit exercer leur droit d'option, doit s'entendre de la signification de la décision des premiers juges qui fixe les conditions du nouveau bail et que la voie de l'appel ne pouvait ouvrir un nouveau délai d'option qu'à compter de la signification de l'arrêt, lui-même considéré comme définitif ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le droit d'option peut s'exercer à tout moment au cours de l'instance en fixation de loyer et en dernier lieu dans le délai d'un mois à compter de la signification de la décision devenue définitive, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 12 septembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, 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, autrement composée ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. Y..., le condamne à payer à la SCI Saint-Maur Ambroise la somme de 3 000 euros ;

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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat aux Conseils, pour la société Saint-Maur Ambroise.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que la SCI Saint Maur Ambroise était irrecevable à exercer le 24 octobre 2011 son droit d'option et à refuser à cette date le renouvellement du bail et, statuant au fond, a fixé avec intérêts, à la somme de 9.046,02 euros par an à compter du 1er octobre 2001, le loyer du bail renouvelé depuis cette date entre la SCI Saint Maur Ambroise et Monsieur Y... pour les locaux ,toutes autres clauses et conditions du bail expiré demeurant inchangées ;

AUX MOTIFS QUE « l'article L. 145-57 du code de commerce dispose que dans le délai

d'un mois qui suit la signification de la décision définitive (en fixation du prix du loyer du bail renouvelé), les parties dressent un nouveau bail dans les conditions fixées judiciairement, à moins que le locataire renonce au renouvellement ou que le bailleur refuse celui-ci ; M. Y... fait valoir que la décision définitive au sens de l'article L.415-57 du code de commerce, est celle qui dessaisit le juge de la question posée et non celle qui a force de chose jugée, que la décision définitive est le l'espèce le jugement du 17 mai 2010 qui a été signifiée par huissier le 2 juillet 2010, que dans le délai d'un mois à compter de cette date, le bailleur avait la faculté soit d'exercer son option, soit d'interjeter appel, que la société Saint Maur Ambroise a interjeté appel le 26 juillet 2010 puis exercé son droit d'option le 24 octobre 2011, en dehors du délai visé par l'article L.415-57 du code de commerce de sorte qu'elle n'est plus recevable à exercer son droit d'option ; la Sci Saint Maur fait au contraire valoir qu'elle a notifié son droit d'option valablement conformément aux dispositions de l'article L.145-57 du code de commerce, à la jurisprudence et aux opinions doctrinales en la matière ; elle soutient que l'application de l'article L.145-57 du code de commerce suppose en principe une double signification, l'une faisant courir le délai d'appel ; l'autre faisant courir le délai d'option et qu'en cas d'appel, le délai d'option court au contraire dès la signification de l'appel, la décision de première instance ne pouvant être considérée comme définitive, que le délai d'un mois ne peut en effet courir avant que la décision fixant les conditions du renouvellement ait un caractère définitif, ce que prévoit d'ailleurs le texte de l'article L.145-57 qui dispose que faute par le bailleur d'avoir renvoyé dans ce délai le projet de bail conforme à la décision ou faute d'accord dans le délai de cet envoi, "l'ordonnance" ou l'arrêt fixant le prix ou les conditions du nouveau bail vaut bail, qu'elle a donc conservé jusqu'à ce qu'une décision définitive fixant les conditions du bail soit rendue, la possibilité d'exercer son droit d'option ; or si le droit d'option peut s'exercer à tout moment tant qu'aucun accord des parties n'est intervenue sur les conditions du nouveau bail, l'article L.145-57 du code de commerce énonce qu'il doit l'être au plus tard dans le délai d'un mois qui suit "la signification de la décision définitive" ;

l'emploi des termes "signification de la décision définitive" a fait naître une contentieux quant aux conditions d'exercice du droit d'option qui a donné lieu à un arrêt de cour de cassation intervenu sous l'empire de l'article 3 § 7 de la loi du 30 juin 1926 (qui prévoyait une disposition analogue à celle de l'article 31 du décret du 30 septembre 1953 devenu l'article L.145-57 du code de commerce) et qui disposait que "lorsque l'ordonnance du président n'a pas été frappée d'appel dans le délai légal et a acquis un caractère définitif, une nouvelle signification est nécessaire pour ouvrir le délai d'option du propriétaire" ; aucune des parties ne revendique au cas d'espèce l'application de cette jurisprudence ancienne mais la Sci Saint Maur fait plaider que la décision du premier juge n'avait aucun caractère définitif dans la mesure où elle avait été frappée d'appel et que le délai d'exercice de son droit d'option n'était donc pas expiré un mois après la signification du jugement du fait de l'appel en cours ; or, par "décision définitive", il faut entendre une décision qui dessaisit le juge et a autorité de chose jugée au sens de l'article 480 du code de procédure civile lequel énonce que "le jugement qui tranche dans son dispositif tout ou partie du principal ou celui qui statue sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident a dès son prononcé autorité de chose jugée relativement à la contestation qu'il tranche" par opposition à une décision provisoire et en la distinguant d'une décision passée en force de chose jugée qui ne peut plus être attaquée par les voies de recours ordinaires ou encore d'une décision irrévocable qui ne peut plus faire l'objet d'aucune voie de recours, ordinaire ou extraordinaire ; la décision du juge qui fixe les conditions du bail renouvelé et notamment le prix du loyer a, dès son prononcé, autorité de chose jugée par application de l'article 480 du code de procédure

civile et doit être considérée comme définitive ; la signification de la décision définitive, au sens de l'article L.145-57 du code doit donc s'entendre de la signification de la décision qui fixe les conditions du nouveau bail et notamment le prix du loyer et qui est susceptible de devenir le nouveau bail, qu'il s'agisse de la décision du premier juge ou, éventuellement, de l'arrêt d'appel ; la rédaction de l'article L.145-57 du code de commerce impose néanmoins de considérer que la signification de la décision du juge des loyers qui fixe les conditions et notamment le prix du loyer du bail renouvelé fait courir le délai d'un mois pendant lequel le locataire ou le bailleur peut soit faire appel de cette décision, soit exercer son droit d'option et que l'option qui est offerte au preneur comme au bailleur à l'issue de la décision du premier juge n'est qu'alternative, soit le locataire ou le bailleur fait appel, soit l'un ou l'autre exerce son droit d'option ; la voie de l'appel ne peut en effet ouvrir un nouveau délai d'option qu'à compter de la signification de l'arrêt lui-même considéré comme définitif fixant un nouveau prix de loyer par réformation de la décision du premier juge, la confirmation du jugement de première instance, ou encore le désistement au cours de l'instance d'appel, ayant au contraire pour effet de rendre le jugement définitif, ce qui confirme la nécessaire option pour le locataire comme pour le bailleur qui n'est pas d'accord avec le prix ou les conditions du bail renouvelé fixé(es) par le premier juge soit de faire appel, soit de renoncer au renouvellement ou de le refuser dans un délai d'un mois à compter de la signification de la décision ; il s'ensuit que l'exercice par la Sci Saint Maur de son droit d'option le 24 octobre 2011 postérieurement au délai d'un mois à compter de la signification du jugement, avant même l'issue de l'instance d'appel doit être considéré comme irrecevable en l'état et à tout le moins prématuré de sorte que le refus exprimé de renouvellement du bail ne peut avoir pour effet de priver la cour d'examiner le fond du droit » (cf. arrêt p.4, §5-p.6 §7) ;

ALORS QUE, le droit d'option peut être exercé à tout moment au cours de l'instance et, en dernier lieu, dans un délai d'un mois à compter de la signification de la décision devenue définitive ; qu'en refusant au bailleur la faculté d'exercer son droit d'option du fait de sa déclaration d'appel et en considérant que son droit d'option était irrecevable comme prématuré dès lors que seule la signification de l'arrêt d'appel à intervenir était de nature à faire courir un nouveau délai d'option, la cour d'appel a violé l'article L. 145-57 du code de commerce.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 12 septembre 2012