



## Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 17 juin 2021, 20-15.296, Publié au bulletin

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 20-15.296  
ECLI:FR:CCASS:2021:C300536  
Publié au bulletin  
Solution : Rejet

Audience publique du jeudi 17 juin 2021

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 15 janvier 2020

Président  
M. Chauvin (président)

Avocat(s)  
SCP Pivnica et Molinié, SCP Yves et Blaise Capron

### Texte intégral

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 17 juin 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 536 FS-B

Pourvoi n° Q 20-15.296

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 17 JUIN 2021

1°/ la Société Parisienne de distribution des viandes (Sopadiv), société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ Mme [H] [Q], domiciliée [Adresse 2], prise en sa qualité d'administrateur judiciaire de la Société parisienne de distribution des viandes (Sopadiv),

3°/ la société S21Y, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3], prise en la personne de Mme [Q] [S], agissant en sa qualité de mandataire judiciaire de la Société parisienne de distribution des viandes (Sopadiv),

ont formé le pourvoi n° Q 20-15.296 contre l'arrêt rendu le 15 janvier 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige les opposant à la société Normande, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 4], défenderesse à la cassation.

Les demanderesse invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. David, conseiller, les observations de la SCP Yves et Blaise Capron, avocat de la Société parisienne de distribution des viandes et de la société S21Y, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la SCI Normande, et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 18 mai 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. David, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Barbieri, Jessel, Jobert, conseillers, MM. Béghin, Jariel, Mmes Schmitt, Aldigé, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Désistement partiel

1. Il est donné acte à Mme [Q] du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la SCI Normande.

#### Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 15 janvier 2020), la Société parisienne de distribution de viandes (la société Sopadiv) est locataire de locaux à usage commercial appartenant à la SCI Normande (la SCI).

3. Le 23 mars 2011, la SCI a délivré à la locataire un congé, à effet du 1er octobre 2011, avec refus de renouvellement et de paiement d'une indemnité d'éviction.

4. Un jugement du 11 mars 2013 a rejeté la demande de la SCI en validité du congé et a ordonné une expertise aux fins d'évaluation de l'indemnité d'éviction.

5. Le 13 avril 2016, la SCI a exercé son droit de repentir et consenti au renouvellement du bail pour neuf ans.

#### Examen du moyen

##### Enoncé du moyen

6. La société Sopadiv fait grief à l'arrêt de fixer l'indemnité d'occupation pour la période écoulée entre le 1er octobre 2011 et le 13 avril 2016 à la valeur locative, alors « que suivant l'article L. 145-28 du code de commerce, l'indemnité d'occupation due par l'occupant « est déterminée conformément aux dispositions de sections VI et VII, compte tenu de tous éléments d'appréciation » ; que la règle du plafonnement résulte de l'article L. 145-34 du code de commerce, lequel appartient à la section VI (Du loyer) du chapitre V (Du bail commercial) du titre IV (Du fonds de commerce) du livre 1er (Du commerce en général) du code de commerce ; qu'en refusant, dans ces conditions, d'appliquer la règle du plafonnement, élément d'appréciation auquel renvoie l'article L. 145-28 du code de commerce, pour fixer le montant de l'indemnité d'occupation du preneur à bail commercial maintenu dans les lieux, la cour d'appel a violé les articles L. 145-28 et L. 145-34 du code de commerce.»

##### Réponse de la Cour

7. La règle du plafonnement du loyer s'applique à la fixation du prix du bail renouvelé ou révisé, mais non à l'indemnité d'occupation due par le preneur maintenu dans les lieux à l'expiration du bail en application de l'article L. 145-28 du code de commerce (3e Civ., 14 novembre 1978, pourvoi n° 77-12.032, Bull. 1978, III, n° 341 ; 3e Civ., 27 novembre 2002, pourvoi n° 01-10.058, Bull. 2002, III, n° 243).

8. Par suite, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que cette indemnité devait être fixée en fonction de la valeur locative.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la Société parisienne de distribution de viandes aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la Société parisienne de distribution de viandes et la condamne à payer à SCI Normande la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept juin deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Yves et Blaise Capron, avocat aux Conseils, pour la Société parisienne de distribution des viandes et la société S21Y

Le pourvoi fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR fixé, au titre de l'indemnité d'occupation que la société Sopadiv, preneur à bail commercial maintenu dans les lieux, doit à la société Normande, propriétaire, la créance de la seconde contre la première à la somme de 87 850 ? 96 en deniers ou en quittances ;

AU MOTIF QU'« en cas d'exercice de son droit de repentir par le bailleur, le preneur est tenu pendant la période écoulée entre la fin du bail et l'exercice du droit de repentir au paiement d'une indemnité d'occupation fixée à la valeur locative conformément à l'article L. 145-28 du code de commerce, et que les règles du plafonnement ne trouvent pas à s'appliquer dans ce cas » (cf. arrêt attaqué, p. 9, sur l'indemnité d'occupation due pour la période écoulée entre le 1er octobre 2011 et le 13 avril 2016, 5e alinéa) ;

ALORS QUE, suivant l'article L. 145-28 du code de commerce, l'indemnité d'occupation due par l'occupant « est déterminée conformément aux dispositions de sections VI et VII, compte tenu de tous éléments d'appréciation » ; que la règle du plafonnement résulte de l'article L. 145-34 du code de commerce, lequel appartient à la section VI (Du loyer) du chapitre V (Du bail commercial) du titre IV (Du fonds de commerce) du livre 1er (Du commerce en général) du

code de commerce ; qu'en refusant, dans ces conditions, d'appliquer la règle du plafonnement, élément d'appréciation auquel renvoie l'article L. 145-28 du code de commerce, pour fixer le montant de l'indemnité d'occupation du preneur à bail commercial maintenu dans les lieux, la cour d'appel a violé les article L. 145-28 et L. 145-34 du code de commerce.ECLI:FR:CCASS:2021:C300536