Cour de cassation, troisième chambre civile, 21 mai 2026, n° 24-16.483

Cour de cassation | troisième chambre civile | 21 mai 2026

Résumé

Les parties ne pouvant choisir de soumettre leurs relations locatives au statut des baux commerciaux lorsqu'elles portent sur des biens appartenant au domaine public, un bail commercial ayant pour assiette un tel bien est nul de nullité absolue pour objet illicite. L'article 2224 du code civil, aux termes duquel les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit …

Sujets abordés dans les motifs

#1 commandement de payer les loyers

#2 objet illicite

#3 nullité absolue

#4 objet illicite

#5 demande en paiement d une indemnité d occupation

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Basse-Terre
2ème Chambre
14/03/2024
N° 22/01225

Cour de cassation
Troisième chambre civile
21/05/2026
N° 24-16.483

Entête

CIV. 3

SA

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 21 mai 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 304 FS-B

Pourvoi n° N 24-16.483

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 21 MAI 2026

M. [F] [W], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° N 24-16.483 contre l'arrêt rendu le 14 mars 2024 par la cour d'appel de Basse-Terre (2e chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [H] [X], domicilié [Adresse 2],

2°/ à la société Quatre, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseillère référendaire, les observations de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [W], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocate générale, après débats en l'audience publique du 17 mars 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Aldigé, conseillère référendaire rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, Georget, conseillers, M.

Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocate générale, et Mme Letourneur, greffière 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, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 14 mars 2024), le 12 décembre 2012, M. [W] (le bailleur) a donné à bail commercial à M. [X] un local situé à l'arrière d'une plage pour exploiter un restaurant.

#1 commandement de payer les loyers

2. M. [X] a poursuivi l'exploitation du restaurant sous la forme de la société Quatre (la locataire).

3. Le 3 septembre 2021, le bailleur a délivré à la locataire un commandement de payer un arriéré de loyers.

4. Le 13 octobre 2021, M. [X] et la locataire ont assigné M. [W] en nullité du bail commercial comme étant consenti sur un bien appartenant au domaine public, restitution des loyers et indemnisation de la perte du fonds de commerce.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses première et troisième branches

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen, pris en ses deuxième, quatrième et cinquième branches

Enoncé du moyen

6. Le bailleur fait grief à l'arrêt de déclarer recevable l'action en nullité du bail, d'annuler le bail, de déclarer sans objet le commandement de payer les loyers, de le condamner à payer à la locataire une certaine somme en restitution des loyers versés et de rejeter sa demande de paiement d'une indemnité d'occupation, alors :

#2 objet illicite

« 2°/ que, le contrat donc la cause ou l'objet est illicite ne peut avoir aucun effet, de sorte que la prescription quinquennale de l'action en nullité d'un tel contrat pour cause pour objet illicite commence à courir au jour de l'acte ; qu'en retenant que le bail commercial portant sur des locaux édifiés sur le domaine public encourait une nullité absolue en raison du caractère illicite de son objet et que la prescription de l'action en nullité du bail courait à compter de la connaissance, par le demandeur, de cette cause de nullité, et non de la conclusion de l'acte, de sorte que l'action en nullité exercée n'aurait pas été prescrite, la cour d'appel a violé l'article 1131 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et l'article 2224 du même code ;

#3 nullité absolue

4°/ que, le bail de la chose d'autrui n'est pas nul, mais inopposable au propriétaire, et produit ses effets dans les rapports entre le bailleur et le preneur, tant que celui-ci en a la jouissance paisible ; qu'en retenant que le bail commercial portant sur des locaux et installations prétendument situés sur le domaine public et sur lesquels M. [W]

n'aurait dès lors disposé d'aucun droit de propriété, était nul, d'une nullité absolue pouvant être invoquée par tout intéressé, la cour d'appel a violé l'article 1709 du code civil ;

5°/ que, les biens dépendant du domaine public, qui peuvent faire l'objet de certaines conventions, ne sont donc pas des choses hors du commerce ; qu'en affirmant le contraire, pour en déduire que le bail portant sur des locaux et installations prétendument situés sur le domaine public aurait été nul, d'une nullité absolue pouvant être invoquée par tout intéressé, en raison de l'illicéité de son objet, la cour d'appel a violé les articles 1128, 1131 et 1133 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

#4 objet illicite

7. En premier lieu, l'article 2224 du code civil, aux termes duquel les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, est applicable aux actions en nullité pour cause ou objet illicite, dont la prescription court dès lors à compter du jour où la partie demanderesse à la nullité a eu ou aurait dû avoir connaissance de l'illicéité de l'objet du contrat.

8. En second lieu, les parties ne pouvant choisir de soumettre leurs relations locatives au statut des baux commerciaux lorsqu'elles portent sur des biens appartenant au domaine public, un bail commercial ayant pour assiette un tel bien est nul de nullité absolue pour objet illicite.

9. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

Mais sur le deuxième moyen

Enoncé du moyen

10. Le bailleur fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de paiement d'une indemnité d'occupation, alors « que l'annulation d'un contrat emporte son effacement rétroactif et a pour effet de remettre les parties dans la situation antérieure à sa conclusion, entraînant donc, pour chacune, droit à la restitution, en nature ou en valeur, des prestations fournies à l'autre ; qu'en retenant que M. [X] et la société Quatre ne pouvaient être condamnés à payer à M. [W], en raison de l'effet rétroactif de l'annulation du bail, une indemnité d'occupation égale à la valeur de la jouissance des lieux que lui avait procuré le bailleur et dont ils avaient effectivement bénéficié pendant plus de dix en exécution du bail, au motif inopérant que M. [W] n'aurait pas été propriétaire des locaux donnés à bail, la cour d'appel a violé les articles 1131 et 1304 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1131 et 1304 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

#5 demande en paiement d une indemnité d occupation

11. Il résulte de ces textes que les parties doivent, après l'annulation de leurs conventions même pour cause ou objet illicite, être remises dans leur situation antérieure, et que chacune peut prétendre à la restitution en valeur des prestations fournies.

12. Pour rejeter la demande en paiement d'une indemnité d'occupation formée par le bailleur, l'arrêt retient que, si conformément à l'effet rétroactif de la nullité, la conséquence de l'annulation du bail est le droit du propriétaire à

percevoir une indemnité d'occupation, le bailleur, qui n'est pas propriétaire du bien litigieux, n'est pas fondé à solliciter une telle indemnité.

13. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que le bailleur avait fourni à la locataire la jouissance effective d'un local à usage de restaurant, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute M. [W] de sa demande d'indemnité d'occupation et en ce qu'il statue sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 14 mars 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Basse-Terre, autrement composée ;

Condamne M. [W] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [W] ;

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 publiquement le vingt et un mai deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.