

RÉSUMÉ :

Il résulte des articles L. 145-28, alinéa 1er et L. 145-57, alinéa 2, du code de commerce que lorsque le bailleur exerce son droit d'option, le locataire devient redevable d'une indemnité d'occupation, égale à la valeur locative, qui se substitue rétroactivement au loyer dû, et ce à compter de la date d'expiration du bail dont le bailleur avait d'abord accepté le principe du renouvellement

Texte intégral

Cassation

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300102

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 102

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 27 février 2025

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 102 FS-B

Pourvoi n° D 23-18.219

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 27 FÉVRIER
2025

La société La Nimoise, société en nom collectif, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° D 23-18.219 contre l'arrêt rendu le 20 avril 2023 par la cour d'appel de Bourges (chambre civile), dans le litige l'opposant à la société R et E Lanthiez, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, trois moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grandjean, conseiller, les observations de la SCP Alain Bénabent, avocat de la société La Nimoise, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société R et E Lanthiez, et l'avis de Mme Compagnie, avocat général, après débats en l'audience publique du 21 janvier 2025 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grandjean, conseiller rapporteur, Mme Proust, conseiller doyen, Mmes Grall, Pic, Oppelt, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 43 1-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Bourges, 20 avril 2023), locataire d'un local commercial appartenant à la société La Nimoise (la bailleuse), selon bail conclu pour neuf ans à compter du 1er février 2005, la société R et E Lanthiez (la locataire) a sollicité son renouvellement le 23 octobre 2014 à effet au 1er janvier 2015.
2. Le 7 octobre 2015, la bailleuse a demandé la fixation du prix du bail renouvelé à un montant dé plafonné, puis a saisi le juge des loyers commerciaux.
3. Par arrêt irrévocable du 1er décembre 2016, le loyer du nouveau bail a été fixé selon les règles du plafonnement.
4. Le 26 janvier 2017, la bailleuse a exercé son droit d'option et a demandé le paiement d'une indemnité d'occupation égale à la valeur locative des locaux à compter du 1er janvier 2015.
5. Le 25 juin 2018, la locataire a assigné la bailleuse en paiement d'une indemnité d'éviction et en fixation de l'indemnité d'occupation due depuis le 1er janvier 2015 au montant du dernier loyer.

Examen des moyens

Sur les premier et deuxième moyens

6. 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 moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le troisième moyen

Énoncé du moyen

7. La bailleresse fait grief à l'arrêt de dire que la locataire est débitrice à son égard, au titre des loyers ou indemnités d'occupation, outre les charges et taxes, de la somme de 3 700,50 euros pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2015 et, au besoin, de la condamner à payer le différentiel entre le montant des loyers et charges acquittés et les sommes dues à compter du 1er janvier 2015 jusqu'à la date du départ effectif des locaux loués, alors « que, lorsque le bailleur exerce son droit d'option et refuse le renouvellement du bail, le locataire se trouve rétroactivement débiteur d'une indemnité d'occupation depuis la date d'effet de la demande de renouvellement, qui constitue la date d'expiration du bail ; qu'en retenant que la locataire était débitrice d'une indemnité d'occupation à compter du 1er janvier 2016, après avoir relevé qu'elle avait sollicité le renouvellement du bail par acte extra-judiciaire du 23 octobre 2014, et que par arrêt définitif du 1er décembre 2016, la cour d'appel de Bourges avait dit qu'un nouveau bail avait pris effet entre les parties le 1er janvier 2015, la cour d'appel a violé, par fausse application, les articles L. 145-10 et L. 145-11 du code de commerce et, par refus d'application, l'article L. 145-57 du même code. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 145-28, alinéa 1er, et L. 145-57, alinéa 2, du code de commerce :

8. Selon le second de ces textes, dans le délai d'un mois qui suit la signification de la décision définitive en fixation du prix 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.

9. Il résulte du premier que, lorsque le locataire se maintient dans les lieux en attente du paiement de l'indemnité d'éviction, le bailleur peut prétendre, dès l'expiration du bail, au paiement d'une indemnité d'occupation, distincte du loyer, qui, à défaut de convention contraire, correspond à la valeur locative des lieux déterminée selon les critères de l'article L. 145-33 du code de commerce.

10. Dès lors, lorsque le bailleur exerce son droit d'option, le locataire devient redevable d'une indemnité d'occupation, égale à la valeur locative, qui se substitue rétroactivement au loyer dû, et ce à compter de la date d'expiration du bail dont le bailleur avait d'abord accepté le principe du renouvellement.

11. Pour rejeter la demande de la bailleresse tendant à la fixation d'une indemnité d'occupation selon la valeur locative pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2015 et ne retenir cette valeur qu'à compter du 1er janvier 2016, l'arrêt relève que la bailleresse a accepté tacitement le principe du renouvellement du bail à compter du 1er janvier 2015 et n'a formé une demande de nouveau prix que le 7 octobre 2015, et que sa demande de fixation de l'indemnité d'occupation à un autre montant que le loyer ne peut donc être accueillie qu'à compter du 1er janvier 2016, par application de l'article L. 145-11 du code de commerce.

12. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce que, par confirmation du jugement, il dit que la société R et E Lanthiez est débitrice à l'égard de la société La Nimoise, au titre des loyers ou indemnités d'occupation, outre les charges et taxes, de la somme de 3 700,50 euros pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2015 et, au besoin, condamne la société R et E Lanthiez à payer le différentiel entre le montant des loyers et charges acquittés et les sommes dues à compter du 1er janvier 2015 jusqu'au 31 décembre 2015, l'arrêt rendu le 20 avril 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Bourges ;

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 Poitiers ;

Condamne la société R et E Lanthiez aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 vingt-sept février deux mille vingt-cinq.

Décision attaquée : Cour d'appel Bourges 2023-04-20 (Cassation)

Copyright 2025 - Dalloz - Tous droits réservés.