

## RÉSUMÉ :

Les mentions obligatoires exigées par l'article L. 145-9 du code de commerce ne concernent que le congé délivré par le bailleur et non l'exercice par ce dernier de son droit d'option, lequel n'est soumis à aucune condition de forme et n'a pas à mentionner à peine de nullité le délai de prescription applicable pour le contester en justice ou à être motivé

Texte intégral

Rejet

numéros de diffusion : 174

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300174

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

-----

Audience publique du 27 mars 2025

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 174 FS-B

Pourvoi n° X 23-20.030

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

-----  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
-----

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

M. [D] [O], domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° X 23-20.030 contre l'arrêt rendu le 25 janvier 2023 par la cour d'appel de Paris (pôle 5 - chambre 3), dans le litige l'opposant à la Société hôtel des Pyrénées, société en nom collectif, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

En présence de :

la Société civile immobilière Pyrénées, dont le siège est [Adresse 1],

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 Oppelt, conseiller, les observations de la SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer et associés, avocat de M. [O], de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la Société civile immobilière Pyrénées, et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 25 février 2025 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Oppelt, conseiller rapporteur, Mme Proust, conseiller doyen, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mme Pic, conseillers, Mme 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 ;

#### Désistement partiel

1. Il est donné acte à M. [O] du désistement de son premier moyen.

#### Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 25 janvier 2023), le 3 février 2009, M. [O] (le locataire) a pris à bail des locaux appartenant à la Société civile immobilière Pyrénées (la bailleuse) à usage de commerce d'horlogerie, de bijouterie, d'orfèvrerie et d'objets d'art pour une durée de neuf ans à compter rétroactivement du 1er janvier 2008.

3. Par acte du 19 août 2016, le locataire a demandé le renouvellement du bail à compter du 1er janvier 2017.

4. Par lettre recommandée du 17 janvier 2018, la bailleuse lui a adressé un mémoire en fixation du prix du bail renouvelé et, le 12 mars 2018, le preneur a refusé le nouveau prix proposé.

5. Le 12 juin 2018, la bailleuse a exercé son droit d'option, notifiant au preneur son refus du renouvellement du bail.

6. Par acte du 23 septembre 2020, le locataire a assigné la bailleuse en annulation de son droit d'option et en constatation du renouvellement du bail commercial à compter du 19 novembre 2016.

7. La bailleuse a soulevé une fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action du locataire.

#### Recevabilité du pourvoi contestée par la défense

8. Il est soutenu que le pourvoi est irrecevable en ce qu'il a été formé contre

la SNC Hôtel des Pyrénées, alors que cette société n'était pas partie à l'instance d'appel, qui opposait M. [O] à la SCI Pyrénées.

9. Il résulte des productions que M. [O], intimé devant la cour d'appel par la SCI Pyrénées, a formé ses demandes contre celle-ci et que la cour d'appel a commis une erreur matérielle dans l'en-tête de son arrêt en mentionnant comme appelante la SNC Pyrénées, avec le numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés d'une société dénommée SNC Hôtel des Pyrénées, et non la SCI Pyrénées, personne morale distincte seule partie à l'instance d'appel.

10. Dès lors, la reprise par M. [O] de cette mention dans sa déclaration de pourvoi, consécutive à cette erreur, ne saurait entraîner l'irrecevabilité de celui-ci.

11. Le pourvoi est donc recevable.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

12. Le locataire fait grief à l'arrêt de le déclarer irrecevable en sa demande de constatation du renouvellement du bail commercial, alors :

« 1°/ que la règle selon laquelle les conventions doivent être exécutées de bonne foi permet au juge de sanctionner l'usage déloyal d'une prérogative contractuelle ; qu'il en est ainsi du droit d'option offert au bailleur par l'article L. 145-57 du code de commerce qui doit être exercé de bonne foi ; qu'en jugeant pourtant prescrite la demande de M. [O] tendant à voir constater le renouvellement du bail commercial au prétexte qu'il ne l'avait pas élevée dans le délai de prescription ayant commencé à courir à compter de la délivrance de l'acte signifiant l'exercice par le bailleur de son droit d'option, sans rechercher, comme il lui était demandé, si la SCI Pyrénées n'était pas privée de son droit de se prévaloir de cette fin de non recevoir pour avoir manqué à la bonne foi contractuelle en ayant démontré une volonté changeante de mettre fin ou non au bail avant d'exercer le droit d'option, en ne mentionnant pas dans l'acte que le preneur perdrait tout droit de contestation de l'option à expiration du délai biennal de prescription et en se dispensant ensuite de toute manifestation de volonté de reprendre les lieux, ce qui lui avait permis d'opposer la prescription au preneur pour ne pas lui verser d'indemnité d'éviction, la cour d'appel a privé

sa décision de base légale au regard de l'article 122 du code de procédure civile, de l'article L. 145-57 du code de commerce et de l'article 1104 du code civil ;

2°/ que le preneur qui subit l'exercice du droit d'option par le bailleur doit être autant protégé que celui qui reçoit un congé de son bailleur ; que la prescription ne peut donc être opposée à la contestation du preneur lorsqu'il n'a pas été informé de son délai dans l'acte lui signifiant l'exercice du droit d'option par le bailleur, de la même manière qu'elle ne peut être opposée au preneur ayant reçu un congé ne mentionnant pas le cours du délai de prescription ; qu'en jugeant le contraire pour considérer que la contestation de l'exercice du droit d'option par le preneur était prescrite, la cour d'appel a violé le principe d'égalité devant la loi et les articles L. 145-9 et L. 145-57 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

13. La cour d'appel a, d'abord, énoncé, à bon droit, que les mentions obligatoires exigées par l'article L. 145-9 du code de commerce ne concernaient que le congé délivré par le bailleur et non l'exercice par ce dernier de son droit d'option, lequel n'était soumis à aucune condition de forme et n'avait pas à mentionner à peine de nullité le délai de prescription applicable pour le contester en justice ni à être motivé.

14. Elle a, ensuite, exactement retenu que la bailleuse avait la faculté d'exercer son droit d'option tant que l'action en fixation du loyer n'était pas prescrite, et constatant qu'elle avait exercé ce droit par un acte du 12 juin 2018 dépourvu de toute équivoque quant à son intention de mettre fin au bail avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de prise d'effet du bail renouvelé, elle en a justement déduit, sans être tenue d'effectuer la recherche visée par la première branche, qui ne lui était pas demandée, que ce droit avait été valablement exercé.

15. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [O] aux dépens ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-sept mars deux mille vingt-cinq.

**Composition de la juridiction :** Mme Teiller, SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer  
et associés, SCP Lyon-Caen et Thiriez  
**Décision attaquée :** Cour d'appel Paris 2023-01-25 (Rejet)