Cour de cassation, troisième chambre civile, 29 janvier 2026, n° 24-17.227

Cour de cassation | troisième chambre civile | 29 janvier 2026

Sujets abordés dans les motifs

#1 société civile de placement immobilier

#2 paiement de la taxe foncière

#3 fixation du prix du bail révisé

#4 paiement de la taxe foncière

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Grenoble
Chambre commerciale
21/03/2024
N° 22/03290

Cour de cassation
Troisième chambre civile
29/01/2026
N° 24-17.227

Entête

CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 29 janvier 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 73 FS-B

Pourvoi n° W 24-17.227

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

#1 société civile de placement immobilier

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 29 JANVIER 2026

La société Decathlon France, société par actions simplifiée à capitale variable, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° W 24-17.227 contre l'arrêt rendu le 21 mars 2024 par la cour d'appel de Grenoble (chambre commerciale), dans le litige l'opposant à la société civile de placement immobilier Epargne foncière, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseillère référendaire, les observations de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat de la société Decathlon France, de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de la société civile de placement immobilier Epargne foncière, et l'avis de Mmes Morel-Coujard et Compagnie, avocates générales, après débats en l'audience publique du 2 décembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Aldigé, conseillère référendaire rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, Mme Compagnie, avocate générale, et Mme Maréville, 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, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 21 mars 2024), la société civile de placement immobilier Epargne foncière (la bailleresse), propriétaire de locaux commerciaux loués à la société Decathlon France (la locataire), lui a délivré un congé avec offre de renouvellement à effet au 1er juillet 2015.

2. Le 26 septembre 2017, la locataire, qui avait accepté le renouvellement en son principe mais pas au prix proposé, a exercé son droit d'option, précisant qu'elle libérerait les locaux le 30 novembre 2017, puis elle a assigné la bailleresse en fixation de l'indemnité d'occupation due par elle entre le 1er juillet 2015 et le 30 novembre 2017 à la valeur locative, et en restitution des sommes trop versées sur la même période au titre des loyers et charges.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

#2 paiement de la taxe foncière

3. La locataire fait grief à l'arrêt de limiter la condamnation de la bailleresse à lui payer au titre du compte entre les parties une certaine somme, alors « que sauf disposition expresse, le paiement de la taxe foncière est à la charge du bailleur ; que les obligations incombant normalement au bailleur, dont celui-ci s'est déchargé sur le locataire, constituent un facteur de diminution de la valeur locative ; qu'il en résulte que lorsque le bailleur transfère contractuellement la charge de la taxe foncière au locataire, cela entraîne une diminution de la valeur locative ; qu'en énonçant, pour dire que la société Decathlon France restait tenue de la taxe foncière et qu'il n'y avait pas lieu de la déduire du montant de la valeur locative, que "le bail a prévu que le preneur rembourse au bailleur la taxe foncière, en plus du paiement des loyers : Il en résulte que l'indemnité d'occupation, en raison de son fondement statutaire, doit intégrer la charge de la taxe foncière", la cour d'appel a violé les articles R. 145-2, L. 145-33 et R. 145-8 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 145-33, L. 145-57 et R. 145-8 du code de commerce :

#3 fixation du prix du bail révisé

4. Aux termes du deuxième de ces textes, pendant la durée de l'instance relative à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, le locataire est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou, le cas échéant, au prix qui peut, en tout état de cause, être fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie, sauf compte à faire entre le bailleur et le preneur, après fixation définitive du prix du loyer. 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.

5. Selon le premier, la valeur locative est notamment déterminée au regard des obligations respectives des parties.

6. Il résulte du dernier que les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci s'est déchargé sur le locataire constituent un facteur de diminution de la valeur locative.

7. Il est jugé que l'indemnité d'occupation, due par un locataire pour la période ayant précédé l'exercice de son droit d'option, trouve son origine dans l'application de l'article L. 145-57 du code de commerce. Cette indemnité d'occupation statutaire, qui, à défaut de convention contraire, doit être fixée à la valeur locative déterminée selon les critères de l'article L. 145-33 du code de commerce, se substitue rétroactivement au loyer dû sur le fondement de l'article L. 145-57 précité (3e Civ., 5 février 2003, pourvoi n° 01-16.882, Bull. 2003, III, n° 26 ; 3e Civ., 16 mars 2023, pourvoi n° 21-19.707, publié).

#4 paiement de la taxe foncière

8. Si le bail met à la charge du locataire, sans contrepartie, le paiement de la taxe foncière qui incombe normalement au bailleur, ce transfert constitue un facteur de diminution de la valeur locative à laquelle doit être fixée l'indemnité d'occupation statutaire.

9. Pour condamner la bailleresse à payer une certaine somme à la locataire au titre du compte entre les parties, l'arrêt, après avoir constaté que le bail expiré prévoit que la locataire rembourse à la bailleresse la taxe foncière, fixe la valeur locative à une certaine somme sans la minorer du fait de cette clause exorbitante.

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

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société civile de placement immobilier Epargne foncière à payer à la société Decathlon France, au titre du compte des parties, la somme de 230 455,39 euros TTC, avec intérêts légaux à compter de l'assignation et en ce qu'il statue sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 21 mars 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble ;

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 Lyon ;

Condamne la société civile de placement immobilier Epargne foncière aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile de placement immobilier Epargne foncière et la condamne à payer à société Decathlon France 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le vingt-neuf janvier 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.