

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 13 octobre 2021

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 717 F-D

Pourvoi n° N 20-16.421

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 13 OCTOBRE 2021

Mme [C] [Z], épouse [X], domiciliée [Adresse 2], a formé le pourvoi n° N 20-16.421 contre l'arrêt rendu le 12 décembre 2019 par la cour d'appel de Caen (2e chambre civile et commerciale), dans le litige l'opposant à la société Jesapaal, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseiller référendaire, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de Mme [Z], de la SCP Didier et Pinet, avocat de la société Jesapaal, après débats en l'audience publique du 7 septembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée 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 (Caen, 12 décembre 2019), la SCI Jesapaal (la SCI), propriétaire de locaux commerciaux donnés à bail à Mme [Z], lui a délivré un congé avec refus de renouvellement, prenant effet le 31 décembre 2014, sans offre d'indemnité d'éviction.
2. Un jugement du 23 novembre 2017 a notamment fixé une indemnité d'éviction.
3. Le 19 janvier 2018, la SCI a exercé son droit de repentir.

## Examen des moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé

4. 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 ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le second moyen

## Enoncé du moyen

Mme [Z] fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à la SCI la somme de 12 015 euros par an pour la période du 1er janvier 2015 au 18 janvier 2018 à titre d'indemnité d'occupation, alors :

« 1°/ que selon l'article L. 145-28 du code de commerce, l'indemnité d'occupation est déterminée conformément aux dispositions des sections 6 et 7, compte tenu de tous éléments d'appréciation ; qu'il en résulte que les dispositions des articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce, qui, régissant la détermination du montant et de la variation du loyer des baux renouvelés, figurent dans la section 6, doivent être appliquées pour déterminer l'indemnité d'occupation, compte tenu de tous éléments d'appréciation ; qu'en retenant que Mme [Z] ne pouvait voir appliquer les dispositions de l'article L. 145-34, alinéa 4, issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, à l'indemnité d'occupation due à compter de la date de prise d'effet du congé avec refus de renouvellement jusqu'à la date de l'exercice, par la bailleuse, de son droit de repentir, la cour d'appel a violé ce texte, et l'article L. 145-28 du code de commerce ;

2°/ que la loi nouvelle régit immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées ; qu'il en résulte que les dispositions de l'article L. 145-34 du code de commerce, dans leur rédaction issue de la loi du 18 juin 2014, auxquelles renvoie l'article L. 145-28 du même code pour la détermination de l'indemnité d'occupation, s'appliquent à la détermination de l'indemnité d'occupation due par le preneur, en conséquence de la seule occupation des lieux, entre la date d'effet d'un congé avec refus de renouvellement délivré après l'entrée en vigueur de cette loi et l'exercice, par le bailleur, du droit de repentir ; qu'en retenant, pour exclure son application à la détermination d'une indemnité d'occupation due à compter d'un congé, dont elle relevait qu'il avait été délivré le 27 juin 2014 pour le 31 décembre 2014, que l'article L. 145-34 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014, n'était applicable « que pour » les contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014, la cour d'appel, statuant par un motif inopérant, a violé l'article 21 II de la loi du 18 juin 2014, par fausse application, et les articles L. 145-28 et L. 145-34, alinéa 4, du code de commerce, ensemble l'article 1er du code civil, par refus d'application ;

3°/ qu'en toute hypothèse, sauf si elle en dispose autrement, la loi nouvelle régit immédiatement les effets des situations

juridiques non définitivement réalisées avant son entrée en vigueur ; qu'il résulte uniquement de l'article 21 II de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 que les dispositions de l'article L. 145-34 du code de commerce, dans leur rédaction issue de cette loi, sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014 ; qu'aucune disposition transitoire ne diffère l'application des dispositions de l'article L.145-34 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014, à la détermination de l'indemnité d'occupation due par le locataire en l'absence, précisément, de tout contrat, par le seul effet de la loi, à compter de la date d'effet du congé et jusqu'à l'exercice par le bailleur de son droit de repentir ; qu'en retenant que l'article L. 145-34, alinéa 4, du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014, n'était applicable qu'aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014, pour exclure son application à la détermination d'une indemnité d'occupation due à compter du 1er janvier 2015, la cour d'appel a violé l'article 21 II de la loi du 18 juin 2014, par fausse application, et les articles L. 145-28 et L. 145-34, alinéa 4, du code de commerce, ensemble l'article 1er du code civil, par refus d'application. »

#### Réponse de la Cour

5. L'article L. 145-34, dernier alinéa, du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, qui instaure, dans les cas qu'il détermine, un étalement de la hausse du loyer résultant du déplaçonnement, est inapplicable à la détermination de l'indemnité d'occupation qui est due, en application de l'article L. 145-28 du code de commerce, par le locataire entre la date d'expiration du bail commercial et l'exercice du droit de repentir par le bailleur et qui est distincte du loyer auquel elle se substitue de plein droit.

6. La cour d'appel a énoncé, à bon droit, que le mécanisme instauré par la loi du 18 juin 2014 à l'article L. 145-34, dernier alinéa, du code de commerce n'est applicable qu'au loyer et ne peut l'être à l'indemnité d'occupation, qui doit correspondre à la valeur locative.

7. En conséquence, elle a exactement fixé l'indemnité d'occupation due par la locataire entre la date de prise d'effet du congé et l'exercice du droit de repentir par le bailleur à la valeur locative.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [Z] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [Z] et la condamne à payer à la SCI Jesapaal 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 treize octobre deux mille vingt et un.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour Mme [C] [Z].

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR réformé le jugement, en ce qu'il avait débouté la société Jesapaal de sa demande en paiement par Mme [X] de la somme de 11 974,04 € et, statuant à nouveau de ce chef, d'AVOIR condamné Mme [X] à payer à la société Jesapaal la somme de 11 974,04 € au titre des travaux nécessaires à l'individualisation des alimentations en eau et électricité et du réseau d'évacuation des eaux usées ;

AUX MOTIFS QU'au soutien de sa demande en paiement par Mme [X] de la somme de 11 974,04 € au titre des travaux nécessaires à l'individualisation des alimentations en eau et en électricité et du réseau d'évacuation des eaux usées la société Jesapaal se prévaut de la clause figurant en page 6 de l'acte de cession de bail en date du 16 novembre 1995 selon laquelle « le nouveau locataire aura à ses propres frais à individualiser les arrivées d'eau et d'électricité ainsi que l'évacuation des eaux » ; que le premier juge a relevé à juste titre que cette clause ne précise pas ce par rapport à quoi les installations doivent être individualisées alors que deux interprétations sont possibles, la première limitant l'obligation d'individualiser les arrivées d'eau et d'électricité ainsi que l'évacuation des eaux du local loué seulement par rapport à l'immeuble dont la SCI Jesapaal est propriétaire, la seconde imposant cette obligation à la locataire par rapport à l'immeuble dont elle est, elle-même, propriétaire ; que M. [L], expert judiciaire, a constaté que Mme [X] a fait réaliser les travaux de mise en conformité du réseau d'évacuation des eaux usées et d'individualisation de ce réseau et des réseaux d'alimentation en eau et en électricité du local loué par rapport aux locaux dont la SCI Jesapaal est propriétaire mais que ces réseaux ne le sont pas par rapport aux locaux dont Mme [X] est propriétaire ; que l'expert fait observer : - qu'« en cas de séparation du salon entre la partie appartenant à Mme [X] et la partie appartenant à la SCI Jesapaal se posera une difficulté matérielle puisque le local de la SCI ne disposera plus d'alimentation électrique », que « concernant l'alimentation en eau potable nous sommes dans la même configuration que pour l'électricité. Le compteur d'eau se situe sur le trottoir devant la parcelle de Mme [X]. Ce compteur alimente la totalité du salon y compris les appareils sanitaires installés sur la propriété de la SCI Jesapaal... En cas de séparation entre les deux locaux se posera le même problème que pour l'alimentation électrique c'est à dire une absence d'arrivée d'eau individuelle pour le local de la SCI Jesapaal », - que « les eaux d'évacuation du local loué à Mme [X] par la SCI Jesapaal cheminent par la propriété de Mme [X] et sont évacuées par l'intermédiaire de sa pompe de relevage située dans son sous-sol », - que « Là encore en cas de séparation entre les deux locaux la partie appartenant à la SCI Jesapaal ne disposera plus d'aucune évacuation des eaux usées vers le réseau public sauf à créer une servitude de passage de canalisation. Cette servitude sera d'autant plus difficile à mettre en place que l'évacuation des eaux usées se trouvera tributaire du bon fonctionnement de la pompe de relevage alimentée électriquement par Mme [Z] ([X]) » ; que la SCI Jesapaal n'a pas pu consentir à une clause dont l'interprétation telle qu'elle est faite par Mme [X], exposerait la bailleuse à se voir restituer en fin de bail des locaux dépourvus d'une installation électrique, d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées autonome et totalement dépendants pour leur exploitation des réseaux équipant l'immeuble appartenant à Mme [X] ; que l'obligation d'individualiser les réseaux prévue par le bail s'entend donc non seulement par rapport aux autres locaux dont la SCI Jesapaal est propriétaire mais aussi par rapport aux locaux dont Mme [X] est, elle-même, propriétaire ; que les devis des travaux nécessaires à cette individualisation ont été soumis par la SCI Jesapaal à M. [L] qui indique en page 12 de son rapport que « l'ensemble des devis présentés n'appelle pas d'observation de ma part » ; qu'en application de la clause contractuelle précitée telle qu'elle doit être interprétée Mme [X] doit être condamnée à payer à la SCI Jesapaal la somme de 11 974,04 € au titre des travaux nécessaires à l'individualisation des alimentations en eau et électricité et du réseau d'évacuation des eaux usées équipant le local donné à bail par rapport à l'immeuble appartenant à l'appelante ;

ALORS QUE le bailleur, tenu de délivrer un local conforme à la destination contractuelle du bien, doit, sauf stipulations expresses contraires, réaliser les travaux de mise en conformité qu'exige l'exercice de l'activité du preneur ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt que des travaux d'individualisation des réseaux d'alimentation en eau et en électricité et du réseau d'évacuation des eaux usées des locaux donnés à bail par rapport « aux locaux dont Mme [X] est, elle-même, propriétaire », étaient indispensables pour que les locaux, loués à destination de salon de coiffure et d'esthétique, disposent d'une installation électrique, d'une alimentation en eau et d'une évacuation des eaux usées autonomes ; qu'en retenant que Mme [X] aurait dû supporter le coût de réalisation des travaux nécessaires pour procéder à cette individualisation des réseaux par rapport aux locaux dont elle était propriétaire, en exécution d'une clause de l'acte de cession du bail sujette, suivant ses propres énonciations, à interprétation, aux termes de laquelle la locataire s'engageait uniquement à « individualiser les arrivées d'eau et d'électricité ainsi que l'évacuation des eaux », sans préciser « par rapport à quoi les installations [devaient] être individualisées », quand cette clause ne constituait donc pas une stipulation expresse du bail mettant à la charge de la locataire le coût d'un raccordement aux réseaux individualisé par rapport aux locaux dont elle était propriétaire, indispensable pour que les locaux donnés à bail disposent d'une installation électrique, d'une alimentation en eau et d'une évacuation des eaux usées autonomes, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1719 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement en ce qu'il avait condamné Mme [X] à payer à la société Jesapaal la somme de 12 015 € par an pour la période du 1er janvier 2015 au 18 janvier 2018 à titre d'indemnité d'occupation ;

AUX MOTIFS QUE Mme [X] demande à la cour d'appliquer à l'indemnité d'occupation les dispositions de la loi dite Pinel du 18 juin 2014 prévoyant qu'en cas de déplaçonnement du loyer en cours de bail commercial ou lors de son renouvellement, « la variation du loyer qui en découle, ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente » ; que sauf à méconnaître les termes de la loi ce mécanisme n'est applicable qu'au loyer et ne peut l'être à l'indemnité d'occupation comme l'a justement relevé le premier juge ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE le mécanisme prévu par la loi Pinel n'est applicable que pour les contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014 et uniquement pour la détermination des loyers ; qu'il ne peut être transposé strictement pour la fixation de l'indemnité d'occupation due à Mme [X] ;

1°) ALORS QUE selon l'article L. 145-28 du code de commerce, l'indemnité d'occupation est déterminée conformément aux dispositions des sections 6 et 7, compte tenu de tous éléments d'appréciation ; qu'il en résulte que les dispositions des articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce, qui, régissant la détermination du montant et de la variation du loyer des baux renouvelés, figurent dans la section 6, doivent être appliquées pour déterminer l'indemnité d'occupation, compte tenu de tous éléments d'appréciation ; qu'en retenant que Mme [X] ne pouvait voir appliquer les dispositions de l'article L. 145-34, alinéa 4, issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, à l'indemnité d'occupation due à compter de la date de prise d'effet du congé avec refus de renouvellement jusqu'à la date de l'exercice, par la bailleresse, de son droit de repentir, la cour d'appel a violé ce texte, et l'article L. 145-28 du code de commerce ;

2°) ALORS QUE la loi nouvelle régit immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées ; qu'il en résulte que les dispositions de l'article L. 145-34 du code de commerce, dans leur rédaction issue de la loi du 18 juin 2014, auxquelles renvoie l'article L. 145-28 du même code pour la détermination de l'indemnité d'occupation, s'appliquent à la détermination de l'indemnité d'occupation due par le preneur, en conséquence de la seule occupation des lieux, entre la date d'effet d'un congé avec refus de renouvellement délivré après l'entrée en vigueur de cette loi et l'exercice, par le bailleur, du droit de repentir ; qu'en retenant, pour exclure son application à la détermination d'une indemnité d'occupation due à compter d'un congé, dont elle relevait qu'il avait été délivré le 27 juin 2014 pour le 31 décembre 2014, que l'article L. 145-34 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014, n'était applicable « que pour » les contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014, la cour d'appel, statuant par un motif inopérant, a violé l'article 21 II de la loi du 18 juin 2014, par fausse application, et les articles L. 145-28 et L. 145-34, alinéa 4, du code de commerce, ensemble l'article 1er du code civil, par refus d'application ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, sauf si elle en dispose autrement, la loi nouvelle régit immédiatement les effets des situations juridiques non définitivement réalisées avant son entrée en vigueur ; qu'il résulte uniquement de l'article 21 II de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 que les dispositions de l'article L. 145-34 du code de commerce, dans leur rédaction issue de cette loi, sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014 ; qu'aucune disposition transitoire ne diffère l'application des dispositions de l'article L. 145-34 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014, à la détermination de l'indemnité d'occupation due par le locataire en l'absence, précisément, de tout contrat, par le seul effet de la loi, à compter de la date d'effet du congé et jusqu'à l'exercice par le bailleur de son droit de repentir ; qu'en retenant que l'article L. 145-34, alinéa 4, du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014, n'était applicable qu'aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014, pour exclure son application à la détermination d'une indemnité d'occupation due à compter du 1er janvier 2015, la cour d'appel a violé l'article 21 II de la loi du 18 juin 2014, par fausse application, et les articles L. 145-28 et L. 145-34, alinéa 4, du code de commerce, ensemble l'article 1er du code civil, par refus d'application.