

22 juin 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-16.042

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2022:C300511

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 22 juin 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 511 F-D

Pourvoi n° W 21-16.042

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 22 JUIN 2022

la société Les Salons de l'Atlas, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], aux droits de laquelle vient la société [G] [K], représentée par M. [C] [G], agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la société Les Salons de l'Atlas, a formé le pourvoi n° W 21-16.042 contre l'arrêt rendu le 18 février 2021 par la cour d'appel de Douai (chambre 2, section 2), dans le litige l'opposant à la commune de [Localité 3], représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité en l'Hôtel de ville, [Adresse 2], 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 M. David, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de la société Les Salons de l'Atlas et de la société [G] Borkowiac, ès qualités, de la SCP Duhamel-Rameix-Gury-Maitre, avocat de la commune de [Localité 3], après débats en l'audience publique du 17 mai 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. David, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Letourneur, 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.

Reprise d'instance

1. Il est donné acte à la société [G] et [K], représentée par M. [G], de sa reprise d'instance en qualité de liquidateur judiciaire de la société Les Salons de l'Atlas.

## Exposé du litige

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Douai, 18 février 2021), le 1er juin 2009, la société civile immobilière des 2 rives, aux droits de laquelle vient la commune de [Localité 3] (la commune), a donné en location à MM. [I] et [Y], auxquels s'est substituée la société Les Salons de l'Atlas, un immeuble à usage commercial.

3. L'article 12 du bail stipule que les parties conviennent expressément que le loyer sera révisé à la hausse, forfaitairement, de 4,5 % le premier janvier de chaque année.

4. Le 7 février 2018, la société Les Salons de l'Atlas a assigné la commune afin de voir réputé non écrit l'article 12 précité.

## Moyens

Examen des moyens

Sur le second moyen, ci-après annexé

## Motivation

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

## Moyens

Sur le premier moyen

Énoncé du moyen

6. La société Les Salons de l'Atlas fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande visant à voir déclarer non écrit l'article 12 du bail, de rejeter ses demandes de restitution subséquentes, de la condamner au titre des loyers impayés, de prononcer la déchéance de son droit à indemnité d'éviction et de la condamner, à compter de la perte du droit au maintien dans les lieux, à payer à la commune une indemnité d'occupation, alors « que les loyers des baux d'immeubles ou de locaux relevant du statut des baux commerciaux ne peuvent être révisés que sous les réserves prévues par les articles L. 145-38 et L. 145-39 du code de commerce ; qu'il en résulte que la révision du loyer ne peut résulter que d'une demande de révision triennale, de l'application d'une clause d'indexation licite ou d'une demande de révision si la clause d'indexation a entraîné une variation de plus du quart ; qu'en l'espèce, la clause de variation forfaitaire du loyer contenue à l'article 12 du contrat de bail commercial du 1er juin 2009 stipulait que « Les parties conviennent expressément que le loyer sera révisé à la hausse, forfaitairement de 4,5 %, le premier janvier de chaque année » ; qu'en refusant de déclarer cette clause non écrite, bien qu'elle ne relevait d'aucun des cas de révision autorisée du loyer, la cour d'appel a violé les articles L. 145-15, L. 145-37, L. 145-38 et L. 145-39 du code de commerce. »

## Motivation

Réponse de la Cour

7. L'arrêt énonce que les parties ont librement décidé de pratiquer une augmentation forfaitaire annuelle du loyer, sans référence à un indice économique.

8. Il retient que l'article 12 du bail institue une clause d'augmentation forfaitaire du loyer annuel dû, indépendamment des prescriptions liées à la révision ou l'indexation.

9. Par ces seuls motifs, la cour d'appel a légalement justifié sa décision.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Les Salons de l'Atlas, aux droits de laquelle vient la société [G] et [K], agissant en qualité de liquidateur judiciaire, aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Les Salons de l'Atlas, aux droits de laquelle vient la société [G] et [K], agissant en qualité de liquidateur judiciaire, et la condamne à payer à la commune de [Localité 3] 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 vingt-deux juin deux mille vingt-deux.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat aux Conseils, pour la société Les Salons de l'Atlas et la société [G] Borkowiac, ès qualités

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté la demande de la société Les salons de l'Atlas visant à voir déclarer non écrite la clause contenue à l'article 12 du contrat de bail commercial du 1er juin 2019, d'AVOIR rejeté les demandes de restitution subséquentes, d'AVOIR condamné la société Les salons de l'Atlas au titre des loyers impayés, sauf à ramener la somme de 89 401,83 euros à la somme de 50 401,83 euros et, par voie de conséquence, d'AVOIR prononcé la déchéance du droit à indemnité d'éviction de la société Les salons de l'Atlas et d'AVOIR condamné la société Les salons de l'Atlas, à compter de la perte du droit au maintien dans les lieux, à payer à la commune de Saint-André-les-Lille une indemnité mensuelle d'occupation jusqu'à complète libération des lieux ;

AUX MOTIFS QU'aux termes de l'article 12 du code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ; qu'il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée ; que conformément aux dispositions de l'article 1156 du code civil, il convient de rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes ; que sans dénaturer les obligations qui résultent des termes clairs et précis d'une convention, et sans modifier les stipulations qu'elle renferme, il appartient au juge également de rechercher la commune intention dans tout comportement ultérieur de nature à la manifester ; que l'article 12 du contrat de bail, intitulé « indexation », stipule: « les parties conviennent expressément que le loyer sera révisé à la hausse, forfaitairement de 4,5 % le premier janvier de chaque année. Le preneur reconnaît que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante, sans laquelle la location n'aurait pas été conclue » ; qu'or, en vertu des dispositions de l'article L 112-1 du code monétaire et financier, sous réserve des dispositions du premier alinéa de l'article L 122-2 et des articles L. 112-3, L. 112-3-1 et L. 112-4, l'indexation automatique des prix de biens ou de services est interdite ; qu'est réputée non écrite toute clause d'un contrat à exécution successive, et notamment des baux et locations de toute nature, prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision ; que l'article L 112-2 précise quant à lui que dans les dispositions statutaires ou conventionnelles, est interdite toute clause prévoyant des indexations fondées sur le salaire minimum de croissance, sur le niveau général des prix ou des salaires ou sur les prix des biens, produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet du statut ou de la convention ou avec l'activité de l'une des parties. Est réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti toute clause prévoyant une indexation sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'institut national des statistiques et des études économiques ou, pour des activités commerciales ou artisanales définies par décret, sur la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié dans des conditions fixées par ce même décret par l'Institut national de la statistique et des études économiques ; qu'est également réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble toute clause prévoyant, pour les activités autres que celles visées au premier alinéa ainsi que pour les activités exercées par les professions libérales,

une indexation sur la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires publié par l'institut national de la statistique et des études économiques dans des conditions fixées par décret ; que les dispositions des précédents alinéas ne s'appliquent pas aux dispositions statutaires ou conventionnelles concernant des dettes d'aliments ; que doivent être regardées comme dettes d'aliments les rentes viagères constituées entre particuliers, notamment en exécution des dispositions de l'article 759 du code civil ; qu'indéniablement d'une part la stipulation contractuelle ne se réfère pas à un indice en relation directe avec l'objet de la convention ou l'activité de l'une des parties en contravention avec les dispositions précitées de l'article 112-2, d'autre part cette clause exclut la réciprocité de la variation et stipule que le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse ; que toutefois pour que cette stipulation puisse être considérée en contravention avec la réglementation des clauses d'indexation et être réputée non écrite comme le sollicite la SARL Les jardins de l'Atlas, encore faut-il qu'il s'agisse bien d'une clause d'indexation, le seul fait qu'elle soit répertoriée dans le bail sous l'intitulé « indexation » et dans un article distinct de celui consacré au « loyer » n'étant pas en soi suffisant pour lui conférer cette qualification, justifiant que le premier juge se soit livré à l'examen des modalités mêmes prévues par cette stipulation ; qu'en l'espèce, les parties, dans le cadre de cette clause, ont librement décidé de pratiquer une augmentation forfaitaire annuelle de 4,5 %, sans référence à un quelconque indice économique par le biais d'une échelle mobile laquelle fait varier de manière automatique le loyer selon une périodicité convenue et en prenant en compte une donnée objective, extrinsèque, et aléatoire ; que la clause précitée, appliquée dès l'origine du bail, revient, au contraire, à calculer le loyer dû en l'augmentant chaque année forfaitairement de 4,5 % ajoutés au loyer de l'année précédente, permettant ainsi dès l'origine du bail aux parties de déterminer par avance, le montant annuellement dû à chaque premier janvier, et ce tant que dure le bail litigieux, peu important que le montant chiffré pour chaque année ne soit pas expressément mentionné dans la convention ; que le montant année après année du loyer était, au vu des stipulations contractuelles, facilement déterminable et déterminé ; que cette modalité connue et acceptée par le locataire résulte également des relations contractuelles entre les parties, puisque aucune discussion sur le nouveau loyer, dû chaque année au 1er janvier, n'est jamais intervenue entre les parties, les appels de loyer permettant de constater cette augmentation automatique de 4,5% du loyer précédent appliquée, sans autre indexation ; Qu'or, constitue un bail à paliers, un bail dans lequel les parties conviennent par avance de l'évolution du loyer, tant en ce qui concerne son montant que la date à laquelle elle devra se produire, indépendamment des évolutions liées à la révision ou l'indexation ; qu'ainsi, c'est par une juste appréciation que la cour fait sienne, au vu des termes mêmes de la stipulation que des modalités de mise en oeuvre entre les parties en cours de bail de cette stipulation, que les premiers juges ont considéré que la clause, improprement qualifiée de clause d'indexation, constituait une clause d'augmentation forfaitaire du loyer annuel dû, non soumise aux prescriptions précitées applicables aux seules clauses d'indexation et à la jurisprudence subséquente en la matière ; que la décision doit donc être confirmée en ce qu'elle a rejeté la demande de la SARL Les salons de l'Atlas visant à voir déclarer non écrite ladite clause, laquelle en ce qu'elle obéit à des modalités prévues pour les baux à palier licite, ne pouvant être déclarée illicite ; que les demandes de restitution subséquentes sont dès lors sans objet ; que la décision des premiers juges est donc confirmée de ces deux chefs ; que s'agissant du compte entre les parties, faute de réputée non écrite la clause d'indexation, et au vu des décomptes produits, c'est à bon droit que les premiers juges ont condamné, après prise en compte des deux virements de juin 2018, la société Les salons de l'Atlas à la somme de 89 401,83 euros ;

ALORS QUE les loyers des baux d'immeubles ou de locaux relevant du statut des baux commerciaux ne peuvent être révisés que sous les réserves prévues par les articles L. 145-38 et L. 145-39 du code de commerce ; qu'il en résulte que la révision du loyer ne peut résulter que d'une demande de révision triennale, de l'application d'une clause d'indexation licite ou d'une demande de révision si la clause d'indexation a entraîné une variation de plus du quart ; qu'en l'espèce, la clause de variation forfaitaire du loyer contenue à l'article 12 du contrat de bail commercial du 1er juin 2009 stipulait que « Les parties conviennent expressément que le loyer sera révisé à la hausse, forfaitairement de 4,5 %, le premier janvier de chaque année » ; qu'en refusant de déclarer cette clause non écrite, bien qu'elle ne relevait d'aucun des cas de révision autorisée du loyer, la cour d'appel a violé les articles L. 145-15, L. 145-37, L. 145-38 et L. 145-39 du code de commerce.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR prononcé la déchéance du droit à indemnité d'éviction de la société Les salons de l'Atlas ;

AUX MOTIFS QUE s'agissant du compte entre les parties, faute de réputée non écrite la clause d'indexation, et au vu des décomptes produits, c'est à bon droit que les premiers juges ont condamné, après prise en compte des deux virements de juin 2018, la société Les salons de l'Atlas à la somme de 89.401,83 euros ; qu'il convient de souligner au préalable le caractère difficilement exploitable des décomptes du bailleur, qui ne présente qu'un compte unique, sans distinguer selon la nature des sommes mises en comptes (loyer ou indemnité d'occupation, et versement du preneur) et se réfère à une indemnité d'occupation de 6.241,60 € T1C accordée par le tribunal mensuellement, alors que le dispositif du jugement ne prévoit aucune régularité mensuelle de la somme accordée ; que l'attestation de l'expert-comptable, à laquelle est joint le grand livre fournisseur de la société, fait état de 54.000 euros versés, en ce compris les deux versements de 6.500 euros de juin 2018 déjà déduits par les premiers juges ; que le bailleur ne critique aucunement ces documents lesquels apportent la preuve de versements postérieurs, hormis les versements de 600 et 1400 euros, lesquels n'apparaissent effectivement pas sur les relevés de compte du bailleur ; qu'il n'en sera donc pas tenu compte ; qu'en l'absence de preuve d'une quelconque imputation des règlements lors du paiement, les versements postérieurs, établis par l'attestation de l'expert-comptable, à hauteur de 39.000 euros, doivent donc être déduits du montant réclamé au titre des loyers ; que la décision des premiers juges, au vu des nouvelles pièces, est confirmée mais amendée quant au montant retenu, lequel est de 50.401,83 euros ; qu'en l'espèce, dès le 30 mai 2018, le bailleur était en droit, dans l'attente que soit déterminée l'indemnité d'éviction, en contrepartie du maintien dans les lieux du preneur, d'obtenir le paiement par ce dernier des indemnités d'occupation ; que le preneur a d'ailleurs été condamné par le premier juge à payer une indemnité d'occupation provisionnelle de 6241,60 euros, disposition non déferée à la cour, et dont les causes n'ont pas été réglées ; qu'il n'est pas plus démontré un paiement de l'indemnité provisionnelle mise à sa charge par le conseiller de la mise en état ; que l'absence de versement au titre de l'indemnité d'occupation n'est d'ailleurs pas véritablement contestée par le preneur, les versements invoqués depuis le 30 mai 2018, devant être faute d'imputation affectés au règlement des loyers comme démontré ci-dessus ; qu'au vu du principe acquis et non contesté d'un droit du bailleur à indemnité d'occupation statutaire, en contrepartie du maintien dans les lieux, et de l'absence de tout paiement au titre de ces indemnités d'occupation dues postérieurement au 30 mai 2018, alors même que le bailleur dispose de deux titres, le manquement aux conditions et clauses du bail expiré, dans l'attente de la fixation de l'indemnité d'éviction, est suffisamment grave et persistant pour justifier la résiliation du titre légal d'occupation ; Que cette sanction entraîne la déchéance du droit à indemnité d'éviction du preneur et corrélativement de son droit au maintien dans les lieux ; que la demande de condamnation au paiement de la somme de 154489,60 euros au titre d'indemnités d'occupation courant de juin 2018 à décembre 2020 ne peut être valablement dévolue à la présente cour, la juridiction de première instance étant restée saisie de la demande en fixation de l'indemnité d'occupation, pour laquelle avant dire droit elle a ordonné une expertise, chef du dispositif non dévolu à la cour dans le cadre de cet appel, qu'il lui appartiendra de trancher une fois le rapport d'expertise déposé ; qu'à compter du prononcé toutefois du présent arrêt, résiliant le titre légal d'occupation, le preneur, devenu occupant sans droit ni titre, est redevable d'une indemnité d'occupation, en réparation cette fois du préjudice subi pour l'occupation sans titre du local, laquelle s'agissant cette fois d'une sanction indemnitare peut être librement fixée par la cour, sans référence à la valeur locative, mais en fonction du préjudice subi par le bailleur, qui au vu des éléments versés peut être fixé au montant du dernier loyer, soit la somme de 6241, 60 euros ;

1) ALORS QUE le juge ne peut méconnaître les termes du litige tels qu'ils résultent des conclusions des parties ; que dans ses conclusions récapitulatives d'appel (p. 12-13), la société Les salons de l'Atlas, preneuse, soutenait avoir procédé à des règlements au titre des indemnités d'occupation dues pour la période postérieure au terme du contrat de bail survenu le 30 mai 2018 et précisait que la commune de [Localité 3], bailleresse, reconnaissait avoir reçu la somme de 54 000 euros au titre des indemnités d'occupation, ainsi qu'il résultait de l'attestation de l'expert-comptable que la preneuse produisait aux débats ; qu'en affirmant néanmoins que l'absence de versement au titre de l'indemnité d'occupation n'est pas véritablement contestée par le preneur, pour en déduire qu'en l'absence de tout paiement au titre de ces indemnités dues postérieurement au 30 mai 2018, le manquement aux conditions et clauses du bail expiré est suffisamment grave et persistant pour justifier la résiliation du titre légal d'occupation et entraîner la déchéance du droit à indemnité d'éviction du preneur et son droit au maintien dans les lieux, la cour d'appel a méconnu les termes du litige et violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2) ALORS QUE le juge ne peut méconnaître les termes du litige tels qu'ils résultent des conclusions des parties ; que dans ses conclusions récapitulatives d'appel (p. 9-12), la commune de [Localité 3] se bornait à soutenir que le non-paiement partiel de la somme due par la société Les salons de l'Atlas au titre des indemnités d'occupation dues pour la période postérieure au 30 mai 2018 justifiait la déchéance du droit à indemnité d'éviction de la preneuse et reconnaissait que

celle-ci lui avait réglé la somme de 39 000 euros au titre de ces indemnités ; Qu'en affirmant néanmoins qu'en l'absence de tout paiement au titre de ces indemnités dues postérieurement au 30 mai 2018, le manquement aux conditions et clauses du bail expiré est suffisamment grave et persistant pour justifier la résiliation du titre légal d'occupation et entraîner la déchéance du droit à indemnité d'éviction du preneur et son droit au maintien dans les lieux, la cour d'appel a méconnu les termes du litige et violé l'article 4 du code de procédure civile ;

3) ALORS QU'en l'absence d'imputation du paiement d'une dette, celui-ci doit être imputé sur la dette que le débiteur avait le plus intérêt à acquitter entre celles qui sont échues ; qu'en affirmant péremptoirement que faute de preuve d'une quelconque imputation des règlements lors du paiement, les versements invoqués par la preneuse depuis le terme de bail, le 30 mai 2018, doivent être affectés au règlement des loyers et non des indemnités d'occupation dues au titre de la période postérieure, sans rechercher quelle dette le débiteur avait le plus intérêt à acquitter entre celles qui étaient échues, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1256 et 1184 du code civil dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de douai  
18 février 2021 (n°19/05031)

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 22-06-2022
- Cour d'appel de Douai 18-02-2021