

# 28 septembre 2022

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 21-25.507

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2022:C300680

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 28 septembre 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 680 F-D

Pourvoi n° J 21-25.507

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

## ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 28 SEPTEMBRE 2022

La société Cosmos, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° J 21-25.507 contre l'arrêt rendu le 30 septembre 2021 par la cour d'appel d'Amiens (chambre économique), dans le litige l'opposant à la société Darty Grand Ouest, société en nom collectif, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Echappé, conseiller doyen, les observations de la SCP Alain Bénabent, avocat de la société Cosmos, de la SCP Doumic-Seiller, avocat de la société Darty Grand Ouest, après débats en l'audience publique du 12 juillet 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Echappé, conseiller doyen rapporteur, M. Jessel, conseiller, 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.

### Exposé du litige

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Amiens, 30 septembre 2021), le 1er juillet 1997, la société civile immobilière Cosmos (la SCI) a donné en location à la société Darty Nord-Pas-de-Calais, aux droits de laquelle est venue la société Darty Grand Ouest, des locaux à usage commercial.
2. Le bail comporte une clause d'indexation annuelle stipulant que celle-ci ne s'appliquera qu'en cas de variation de l'indice à la hausse.
3. Le 26 juin 2017, la société Darty Grand Ouest a assigné la SCI aux fins de voir déclarer la clause d'indexation réputée non écrite et condamner la bailleuse à lui restituer les sommes perçues en exécution de celle-ci.

### Moyens

#### Examen du moyen

#### Enoncé du moyen

4. La SCI fait grief à l'arrêt de dire réputée non écrite la clause d'indexation du bail et de la condamner, en conséquence, à restituer, au titre du trop-perçu à compter du 1er juillet 2015, une certaine somme à la société Darty Grand Ouest, alors « qu'une obligation est divisible lorsqu'elle a pour objet un fait qui, dans l'exécution, est susceptible de division, soit matérielle, soit intellectuelle ; que seule la stipulation prohibée doit être réputée non écrite ; qu'en l'espèce, pour déclarer indivisible et réputer non écrite en son entier la clause d'indexation du contrat de bail renouvelé le 28 novembre 2006 et de celui renouvelé le 1er juillet 2015, la cour d'appel a retenu que celle-ci était « appréhendée comme un tout » et qu'elle constituait « une stipulation essentielle et déterminante, sans laquelle la location n'aurait pas été conclue, de

Pourvoi N°21-25.507-Troisième chambre civile  
28 septembre 2022  
soit qu'elle trouve à s'appliquer dans sa globalité, et ce d'autant que le fait de la dire non écrite partiellement porterait atteinte à la cohérence de la clause, le bailleur ne pouvant sérieusement soutenir ne pas avoir voulu exclure toute possibilité de baisse de loyer » ; qu'en statuant par de tels motifs, de nature à établir le seul caractère essentiel de la clause au sein du bail mais impropres à caractériser l'indivisibilité intrinsèque de la clause elle-même et justifier qu'elle soit réputée non écrite en son entier, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1217 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, et de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier.  
»

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 1217 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

5. Aux termes de ce texte, l'obligation est divisible ou indivisible selon qu'elle a pour objet ou une chose qui dans sa livraison, ou un fait qui dans l'exécution, est ou n'est pas susceptible de division, soit matérielle, soit intellectuelle.

6. Pour réputer non écrite la clause en son entier, l'arrêt retient que la clause d'indexation est indivisible dans la mesure où le preneur reconnaît qu'elle constitue une stipulation essentielle et déterminante sans laquelle la location n'aurait pas été conclue et que le fait de la dire non écrite partiellement porterait atteinte à sa cohérence, le bailleur ne pouvant sérieusement soutenir ne pas avoir voulu exclure toute possibilité de baisse du loyer.

7. En se déterminant ainsi, par des motifs impropres à caractériser l'indivisibilité, alors que seule la stipulation prohibée doit être réputée non écrite, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Portée et conséquences de la cassation

8. La cassation du chef de dispositif, ayant réputer non écrite en son entier la clause d'indexation, entraîne, par voie de conséquence, l'annulation de celui condamnant la SCI à restituer à la société Darty Grand Ouest une certaine somme au titre du trop-perçu de loyers à compter du 14 décembre 2012 qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit réputée non écrite en son entier la clause d'indexation du contrat de bail renouvelé le 28 novembre 2006 et de celui renouvelé le 1er juillet 2015 et en ce qu'il condamne la société civile immobilière Cosmos à payer à la société Darty Grand Ouest la somme de 75 219,76 euros hors taxes au titre du trop-perçu de loyers du 14 décembre 2012 au 30 juin 2015 et la somme de 134 153,21 euros hors taxes au titre de la période postérieure, l'arrêt rendu le 30 septembre 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ;

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 Douai ;

Condamne la société Darty Grand Ouest aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Darty Grand Ouest et la condamne à payer à la société civile immobilière Cosmos 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

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

## Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Alain Bénabent , avocat aux Conseils, pour la société Cosmos

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que la clause d'indexation « XVII – Indexation » du contrat de bail renouvelé le 28 novembre 2006 et de celui renouvelé le 1er juillet 2015 était réputée non écrite, et condamné en conséquence la Sci Cosmos à payer à la société Darty Grand Ouest la somme de 134.153,21 euros Ht, soit 160.983,85 euros Ttc, outre intérêts au taux légal à compter de la décision ;

ALORS QU'une obligation est divisible lorsqu'elle a pour objet un fait qui, dans l'exécution, est susceptible de division, soit matérielle, soit intellectuelle ; que seule la stipulation prohibée doit être réputée non écrite ; qu'en l'espèce, pour déclarer indivisible et réputer non écrite en son entier la clause d'indexation du contrat de bail renouvelé le 28 novembre 2006 et de celui renouvelé le 1er juillet 2015, la Cour d'appel a retenu que celle-ci était « appréhendée comme un tout » (cf. jugement, p. 5), et qu'elle constituait « une stipulation essentielle et déterminante, sans laquelle la location n'aurait pas été conclue, de sorte qu'elle trouve à s'appliquer dans sa globalité, et ce d'autant que le fait de la dire non écrite partiellement porterait atteinte à la cohérence de la clause, le bailleur ne pouvant sérieusement soutenir ne pas avoir voulu exclure toute possibilité de baisse de loyer » (cf. arrêt, p. 7) ; qu'en statuant par de tels motifs, de nature à établir le seul caractère essentiel de la clause au sein du bail mais impropres à caractériser l'indivisibilité intrinsèque de la clause elle-même et justifier qu'elle soit réputée non écrite en son entier, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1217 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, et de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier.

## Décision attaquée

Cour d'appel d'amiens  
30 septembre 2021 (n°19/05689)

## Textes appliqués

Article 1217 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

## Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 28-09-2022
- Cour d'appel d'Amiens 30-09-2021