

15 février 2023  
Cour de cassation  
Pourvoi n° 21-12.698

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2023:C300128

**Texte de la décision**

**Entête**

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 15 février 2023

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 128 F-D

Pourvoi n° M 21-12.698

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 15 FÉVRIER 2023

M. [XA] [A], domicilié [Localité 18], a formé le pourvoi n° M 21-12.698 contre l'arrêt rendu le 2 décembre 2020 par la cour d'appel de Bastia (Chambre civile - section 2), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Marie-Lucile, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 12],

2°/ à Mme [B] [W], épouse [N], domiciliée [Adresse 8],

3°/ à Mme [Y] [J], épouse [W], domiciliée [Adresse 7] (Etats-Unis),

4°/ à Mme [P] [W], domiciliée [Adresse 10] (Espagne),

5°/ à Mme [X] [W], domiciliée [Adresse 5] (États-Unis),

6°/ à Mme [XY] [W], domiciliée [Adresse 3],

7°/ à Mme [R] [T], épouse [W],

8°/ à Mme [H] [W],

9°/ à Mme [Z] [W],

10°/ à Mme [GB] [W],

tous quatre domiciliés [Adresse 13],

11°/ à M. [V] [W], domicilié [Adresse 14],

12°/ à M. [DU] [W], domicilié [Adresse 4],

13°/ à Mme [S] [W], épouse [O], domiciliée [Adresse 6],

14°/ à M. [I] [W], domicilié [Adresse 15],

15°/ à M. [D] [W], domicilié [Adresse 16],

16°/ à Mme [G] [W], domiciliée [Adresse 9],

17°/ à Mme [F] [W], domiciliée [Adresse 15],

18°/ à Mme [G] [M] [KP] [K], épouse [W], domiciliée [Adresse 11],

19°/ à Mme [U] [W], épouse [C], domiciliée [Adresse 17],

20°/ à Mme [L] [W], épouse [E], domiciliée [Adresse 11],

défendeurs à la cassation.

Les conjoints [W] ont formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident éventuel contre le même arrêt ;

Le demandeur au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, un moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Les consorts [W], demandeurs au pourvoi incident éventuel invoquent, à l'appui de leur recours, un moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

La société Marie-Lucile, demanderesse au pourvoi provoqué invoque, à l'appui de son recours, quatre 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 Spinosi, avocat de M. [A], de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat de Mmes [B] [W], [Y] [J], [P] [W], [X] [W], [XY] [W], [R] [T], [H] [W], [Z] [W], [GB] [W], [S] [W], [F] [W], [G] [W], [G] [K], [U] [W], [L] [W] et MM. [V] [W], [DU] [W], [I] [W] et [D] [W], de la SCP Foussard et Froger, avocat de la société Marie Lucile, après débats en l'audience publique du 10 janvier 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, Mme Andrich, conseiller, et Mme Besse, 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 (Bastia, 2 décembre 2020), Mmes [B] [W], [Y] [J], [P] [W], [X] [W], [XY] [W], [R] [T], [H] [W], [Z] [W], [GB] [W], [S] [W], [F] [W], [G] [W], [G] [K], [U] [W], [L] [W] et MM. [V] [W], [DU] [W], [I] [W] et [D] [W] (les consorts [W]) sont propriétaires de deux parcelles cadastrées section I n° [Cadastré 1] et [Cadastré 2].
2. Le 30 mai 2004, certains des consorts [W] ont conclu avec M. [A] un contrat d'occupation d'une partie des parcelles n° [Cadastré 1] et [Cadastré 2] pour une durée de six mois, commençant le 1er mai 2004 et s'achevant le 30 octobre 2004.
3. A compter du 1er avril 2014, les consorts [W] ont donné à la société Marie Lucile à bail commercial une partie de ces parcelles.
4. Les consorts [W] ont assigné, d'une part, M. [A], en expulsion et en condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation, d'autre part, la société Marie Lucile en acquisition de la clause résolutoire pour non-paiement de loyers et en expulsion.
5. A titre reconventionnel, M. [A] a revendiqué le bénéfice du statut commercial et la société Marie Lucile a demandé la nullité du bail commercial.

## Moyens

### Examen des moyens

Sur les moyens du pourvoi provoqué de la société Marie Lucile, et sur le moyen du pourvoi incident des consorts [W], ci-après annexés

## Motivation

6. 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 les moyens du pourvoi provoqué, qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation, et sur le moyen du pourvoi incident, qui est irrecevable.

## Moyens

Mais sur le moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, du pourvoi principal

Enoncé du moyen

7. M. [A] fait grief à l'arrêt de dire que l'acte du 30 mai 2004 intitulé « bail d'occupation précaire 6 mois » est un bail dérogatoire, de constater qu'il a renoncé à la mutation de ce bail en bail commercial de droit commun, de le déclarer occupant sans droit ni titre d'une partie des parcelles appartenant aux consorts [W], d'ordonner son expulsion et de le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation, alors :

« 2°/ que lorsqu'un contrat remplit les conditions d'application du statut des baux commerciaux, la renonciation à ce statut, au moment de la conclusion du contrat ou à l'arrivée de son terme, doit être non équivoque ; qu'en considérant, pour qualifier de bail dérogatoire le contrat du 30 mai 2004, que M. [A] avait signé, le 18 juin 2010, un protocole d'accord, assisté de son conseil, dans lequel il reconnaissait devoir la somme de 26 678 euros au titre d'indemnités d'occupation dues pour les années 2005, 2006, 2007, 2008 et 2009, et non pas au titre de loyers, et que, par conséquent, il avait reconnu l'inexistence d'un contrat de bail commercial le liant aux consorts [W], quand un loyer est dû aussi bien dans le cadre d'un bail commercial que d'un bail dérogatoire et que, par conséquent, la nature du contrat de bail conclu entre les parties ne pouvait se déduire de la reconnaissance de cette dette, de sorte que la renonciation de M. [A] au statut des baux commerciaux était nécessairement équivoque, la cour d'appel a violé l'article L. 145-5 du code de commerce ;

3°/ que les parties ne peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger au statut des baux commerciaux pour une durée supérieure à deux ans ; qu'en qualifiant de bail dérogatoire le contrat du 30 mai 2004 au motif inopérant que M. [A] avait signé, le 18 juin 2010, un protocole d'accord, assisté de son conseil, dans lequel il reconnaissait devoir la somme de 26 678 euros au titre d'indemnités d'occupation dues pour les années 2005, 2006, 2007, 2008 et 2009, et non pas au titre de loyers, et que, par conséquent, il avait reconnu l'inexistence d'un contrat de bail commercial le liant aux consorts [W], après avoir pourtant constaté que plus de deux années s'étaient écoulées depuis le 30 mai 2004 et que M. [A] avait été laissé en possession des lieux, la cour d'appel, qui n'a pas tiré toutes les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article L. 145-5 du code de commerce. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 145-5 du code de commerce, en ses deux premiers alinéas, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 :

8. Selon ce texte, les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger au statut des baux commerciaux à la condition que le bail soit conclu pour une durée au plus égale à deux ans. Si, à l'expiration de cette durée, le preneur

9. Pour dire que M. [A] a renoncé à la mutation du bail dérogatoire en un bail commercial de droit commun, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que le paiement des loyers constituant la contrepartie due par le locataire pour la naissance d'un contrat de bail commercial non dérogatoire, M. [A], en se maintenant dans les lieux sans payer de loyer, a manifesté, sans aucune équivoque, sa volonté de ne pas se comporter en tant que preneur commercial du local.

10. Il ajoute, par motifs propres, que M. [A], assisté de son conseil, a signé un protocole d'accord le 18 juin 2010, dans lequel il admettait devoir une certaine somme au titre d'indemnités d'occupation dues pour les années 2005 à 2009, et non pas de loyers, reconnaissant ainsi l'inexistence d'un contrat de bail commercial.

11. En statuant ainsi, par des motifs ne caractérisant pas une renonciation non équivoque du locataire à se prévaloir du statut des baux commerciaux, la cour d'appel, qui avait constaté que le locataire était resté et avait été laissé en possession à l'expiration de la convention qu'elle avait exactement qualifiée de bail dérogatoire, a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

12. La cassation prononcée sur le moyen du pourvoi principal n'emporte pas cassation du chef du dispositif ayant dit que l'acte en date du 30 mai 2004 intitulé « bail d'occupation précaire six mois » était un bail dérogatoire, qui ne trouve pas son soutien dans les motifs critiqués par ce moyen et qui n'est pas dans un lien de dépendance avec les dispositions annulées de l'arrêt.

## 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 constate que M. [A] a renoncé à la mutation du bail dérogatoire en un bail commercial de droit commun et qu'il occupe sans droit ni titre une partie des parcelles appartenant aux consorts [W], situées sur la commune de [Localité 19] (Corse-du-sud), village de [Localité 18], lieu dit [Adresse 15], cadastrées section I n° [Cadastré 1] et [Cadastré 2], concernant la terrasse se trouvant devant le restaurant Stella Diana, correspondant à un rectangle de 18 mètres en façade mer et 16 mètres de profondeur, soit 288 m<sup>2</sup> environ, ordonne l'expulsion de M. [A] sous astreinte, le condamne à payer aux consorts [W] une indemnité d'occupation et dit que cette condamnation est à parfaire jusqu'à la libération des lieux, l'arrêt rendu, le 2 décembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Bastia ;

Remet, seulement 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 Montpellier ;

Condamne Mmes [B] [W], [Y] [J], [P] [W], [X] [W], [XY] [W], [R] [T], [H] [W], [Z] [W], [GB] [W], [S] [W], [F] [W], [G] [W], [G] [K], [U] [W], [L] [W] et MM. [V] [W], [DU] [W], [I] [W] et [D] [W] aux dépens, sauf ceux exposés par le pourvoi de la société Marie Lucile qui resteront à sa charge ;

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

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 par le président en son audience publique du quinze février deux mille vingt-trois.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Spinosi, avocat aux Conseils, pour M. [A]

M. [A] reproche à l'arrêt attaqué d'avoir dit que l'acte du 30 mai 2004 intitulé « bail d'occupation précaire 6 mois » est un bail dérogatoire, constaté que M. [A] a renoncé à la mutation de ce bail en bail commercial de droit commun, déclaré que M. [A] occupe sans droit ni titre une partie des parcelles appartenant aux consorts [W], dont ils sont coïndivisaires, situés sur la commune de [Localité 19], village de [Localité 18], lieudit [Adresse 15], cadastrées section n° [Cadastré 1] et [Cadastré 2], concernant la terrasse se trouvant devant le restaurant Stella Diana, correspondant à un rectangle de 18 mètres en façade mer et de 16 mètres de profondeur, soit 288 m<sup>2</sup> environ, ordonné l'expulsion de M. [A] et de tout occupant de son chef de cette partie de terrain, assorti cette condamnation d'une astreinte de 500 euros par jour de retard pendant un an à compter du 60<sup>e</sup> jour suivant la signification de l'acte, condamné M. [A] à payer aux consorts [W] la somme de 48.021 euros au titre de l'occupation du bien suivant ladite partie de terrain, et dit que cette condamnation est à parfaire jusqu'à la parfaite libération des lieux par M. [A], sur la base d'une valeur locative annuelle de 5 335,72 euros ;

1°) Alors, d'une part, que le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer ; qu'en considérant, pour qualifier de bail dérogatoire le contrat du 30 mai 2004, que « le paiement des loyers, comme les premiers juges l'ont justement souligné dans des motivations que la cour adopte, constitue la contrepartie due par le locataire pour la naissance d'un contrat de bail commercial non dérogatoire » (arrêt attaqué, p. 27, § 1), quand l'obligation de payer un loyer n'est pourtant pas une condition de formation mais un effet du contrat de bail et qu'un loyer est dû aussi bien dans le cadre d'un bail dérogatoire que dans le cadre d'un bail commercial, la cour d'appel a violé l'article L. 145-1 du code de commerce, ensemble l'article 1709 du code civil ;

2°) Alors, d'autre part, que lorsqu'un contrat remplit les conditions d'application du statut des baux commerciaux, la renonciation à ce statut, au moment de la conclusion du contrat ou à l'arrivée de son terme, doit être non équivoque ; qu'en considérant, pour qualifier de bail dérogatoire le contrat du 30 mai 2004, que M. [A] avait signé, le 18 juin 2010, un protocole d'accord, assisté de son conseil, dans lequel il reconnaissait devoir la somme de 26.678 euros au titre d'indemnités d'occupation dues pour les années 2005, 2006, 2007, 2008 et 2009, et non pas au titre de loyers, et que, par conséquent, il avait reconnu l'inexistence d'un contrat de bail commercial le liant aux consorts [W], quand un loyer est dû aussi bien dans le cadre d'un bail commercial que d'un bail dérogatoire et que, par conséquent, la nature du contrat de bail conclu entre les parties ne pouvait se déduire de la reconnaissance de cette dette, de sorte que la renonciation de M. [A] au statut des baux commerciaux était nécessairement équivoque, la cour d'appel a violé l'article L. 145-5 du code de commerce ;

3°) Alors, subsidiairement, que les parties ne peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger au statut des baux commerciaux pour une durée supérieure à deux ans ; qu'en qualifiant de bail dérogatoire le contrat du 30 mai 2004 au motif inopérant que M. [A] avait signé, le 18 juin 2010, un protocole d'accord, assisté de son conseil, dans lequel il reconnaissait devoir la somme de 26.678 euros au titre d'indemnités d'occupation dues pour les années 2005, 2006, 2007, 2008 et 2009, et non pas au titre de loyers, et que, par conséquent, il avait reconnu l'inexistence d'un contrat de bail commercial le liant aux consorts [W], après avoir pourtant constaté que plus de deux années s'étaient écoulées depuis le 30 mai 2004 et que M. [A] avait été laissé en possession des lieux, la cour d'appel, qui n'a pas tiré toutes les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article L. 145-5 du code de commerce.

Moyen produit au pourvoi incident éventuel par la SCP Foussard Froger pour les consorts [W]

Les consorts [W] font grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que l'acte du 30 mai 2004 intitulé « bail d'occupation précaire 6 mois » est un bail dérogatoire et d'avoir constaté que M. [A] a renoncé à la mutation de ce bail en bail commercial de droit commun ;

successifs lorsqu'ils portent sur une location à caractère saisonnier ; qu'en s'abstenant de rechercher, ainsi qu'elle y était pourtant expressément invitée (conclusions d'appel des consorts [W], p. 28), si le caractère saisonnier de l'occupation n'excluait pas toute mutation en bail commercial, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé.

Moyens produits au pourvoi provoqué par la SCP Foussard et Froger pour la société Marie Lucile

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par la SARL MARIE LUCILE, encourt la censure ;

EN CE QU'il a, confirmant le jugement, condamné la SARL MARIE LUCILE à payer aux consorts [W] la somme de 11.505 euros au titre du loyer de l'année 2014 (jugement p. 16, antépénultième § ; arrêt p. 30, § 4) ;

ALORS QUE, premièrement, en retenant par voie de simple affirmation que « M. [XA] [DU] [A] occupa[i]t le bien loué appartenant aux consorts [W] dans le cadre d'un contrat de location-gérance conclu entre ce dernier et la S.A.R.L. Marie Lucile » (arrêt p. 29 § 2), sans préciser sur quels éléments la Cour d'appel se fondait, quand, dans ses conclusions, la SARL MARIE LUCILE indiquait au contraire, citant le contrat de location-gérance, que n'avait été donné en location-gérance qu'« au rez-de-chaussée un local commercial dit salle de restaurant et une cuisine attenante », n'incluant donc pas la terrasse (conclusions n° 2 p. 3 § 5 et avant-dernier §), puis qu'elle avait proposé à M. [A], qui occupait la terrasse, de l'intégrer au contrat de location-gérance, ce que ce dernier avait refusé (conclusions n° 2 p. 12), la cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, deuxièmement, le droit du bailleur au paiement du loyer est le corollaire de l'obligation de délivrance pesant sur le bailleur et l'obligant à mettre le bien loué à la disposition du preneur ; qu'en s'abstenant de rechercher, comme il était expressément demandé (conclusions du 30 mars 2020, p. 21-22), si le droit au paiement des loyers n'était pas exclu, l'espace loué étant occupé par Monsieur [A] personnellement, ainsi que constaté par la Cour d'appel (arrêt p. 29 § 2), ce qui entraînait l'inexécution par les consorts [W] de leur obligation de délivrance, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 1719 et 1728 du code civil.

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par la SARL MARIE LUCILE, encourt la censure ;

EN CE QUE, confirmant le jugement, et pour la période postérieure à la résiliation du bail, il a condamné la SARL MARIE LUCILE à payer aux consorts [W] des indemnités d'occupation ;

ALORS QUE, premièrement, en retenant par voie de simple affirmation que « M. [XA] [DU] [A] occupa[i]t le bien loué appartenant aux consorts [W] dans le cadre d'un contrat de location-gérance conclu entre ce dernier et la S.A.R.L. Marie Lucile » (arrêt p. 29 § 2), sans préciser sur quels éléments la Cour d'appel se fondait, quand, dans ses conclusions, la SARL MARIE LUCILE indiquait au contraire, citant le contrat de location-gérance, que n'avait été donné en location-gérance qu'« au rez-de-chaussée un local commercial dit salle de restaurant et une cuisine attenante », n'incluant donc pas la terrasse (conclusions n° 2 p. 3 § 5 et avant-dernier §), puis qu'elle avait proposé à M. [A], qui occupait la terrasse, de l'intégrer au contrat de location-gérance, ce que ce dernier avait refusé (conclusions n° 2 p. 12), la cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, deuxièmement, une indemnité d'occupation ne peut être réclamée par le propriétaire que s'il est constaté que le défendeur est personnellement occupant sans droit ni titre ; qu'en l'espèce, il a été soutenu qu'en réalité, l'espace à propos duquel des indemnités étaient réclamées, était occupé personnellement par Monsieur [A] (conclusions n° 2 du 30 mars 2020, p. 22-23) ; qu'en s'abstenant de se prononcer sur ce point, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1382 ancien du code civil [devenu article 1240 nouveau du code civil].

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

EN CE QU'il a ordonné l'expulsion sous astreinte de la SARL MARIE LUCILE, et dit que la condamnation au titre de l'indemnité d'occupation était à parfaire jusqu'à parfaite libération des lieux sur la base d'un loyer annuel de 23 010 euros ;

ALORS QUE, premièrement, en retenant par voie de simple affirmation que « M. [XA] [DU] [A] occupa[i]t le bien loué appartenant aux conjoints [W] dans le cadre d'un contrat de location-gérance conclu entre ce dernier et la S.A.R.L. Marie Lucile » (arrêt p. 29 § 2), sans préciser sur quels éléments la Cour d'appel se fondait, quand, dans ses conclusions, la SARL MARIE LUCILE indiquait au contraire, citant le contrat de location-gérance, que n'avait été donné en location-gérance qu'« au rez-de-chaussée un local commercial dit salle de restaurant et une cuisine attenante », n'incluant donc pas la terrasse (conclusions n° 2 p. 3 § 5 et avant-dernier §), puis qu'elle avait proposé à M. [A], qui occupait la terrasse, de l'intégrer au contrat de location-gérance, ce que ce dernier avait refusé (conclusions n° 2 p. 12), la cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, deuxièmement, une expulsion sur le fondement des règles régissant l'occupation sans droit ni titre ne peut être prononcée que s'il est constaté au préalable que la partie qui en fait l'objet occupe effectivement le bien du demandeur ; que faute d'avoir constaté que tel est le cas, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1240 nouveau du Code civil.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par la SARL MARIE LUCILE, encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté l'appel en garantie formé par la SARL MARIE LUCILE à l'encontre de Monsieur [A] ;

ALORS QU'il apparait à la lecture des conclusions d'appel de la SARL MARIE LUCILE qu'elle fondait sa demande en garantie sur le fait que « Monsieur [A] est le seul occupant de la terrasse du restaurant LE GOLFE et qu'il est à l'origine de la situation dans laquelle se trouve la SARL MARIE LUCILE » (conclusions n° 2 p. 24 avant-dernier §) ; que, toutefois, pour faire échec à cette demande, la Cour d'appel a relevé que la SARL MARIE LUCILE fondait son action en garantie « sur une identité de la chose louée, argumentation que la cour [ ] a rejeté » (arrêt p. 31 § 1) ; qu'en statuant de la sorte, les juges du fond ont dénaturé ses conclusions en violation du principe selon lequel le juge ne doit pas dénaturer les documents de la cause.

## Décision attaquée

Cour d'appel de Bastia  
2 décembre 2020 (n°18/827)

## Textes appliqués

Article L. 145-5 du code de commerce, en ses deux premiers alinéas, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000.

## Les dates clés

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 15-02-2023](#)
- Cour d'appel de Bastia 02-12-2020