

11 janvier 2024

Cour de cassation

Pourvoi n° 22-20.872

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2024:C300004

Titres et sommaires

BAIL COMMERCIAL - Congé - Offre de renouvellement - Nouveau bail - Clause et conditions - Modification - Effet

Un congé avec une offre de renouvellement du bail à des clauses et conditions différentes du bail expiré, hors le prix, doit s'analyser comme un congé avec refus de renouvellement ouvrant droit à indemnité d'éviction

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 11 janvier 2024

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 4 FS-B

Pourvoi n° S 22-20.872

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 11 JANVIER 2024

1°/ M. [K] [M],

2°/ Mme [U] [C], épouse [M],

domiciliés tous deux [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° S 22-20.872 contre l'arrêt rendu le 21 juin 2022 par la cour d'appel de Bordeaux (4e chambre civile), dans le litige les opposant à la communauté de communes de Charente Limousine, venant aux droits de la Communauté de Communes de Haute-Charente, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Gallet, conseiller référendaire, les observations de Me Guermonprez, avocat de M. et Mme [M], de Me Haas, avocat de la communauté de communes de Charente Limousine, après débats en l'audience publique du 21 novembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé conseiller doyen, M. David, Mmes. Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mme Proust, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mme Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Aubac, greffier 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 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 (Bordeaux, 21 juin 2022), le 15 janvier 1999, le syndicat intercommunal d'aménagement touristique de la retenue de [Localité 3], aux droits duquel vient la communauté de communes de Charente Limousine (la bailleresse), a donné à bail à M. et Mme [M] (les locataires) un local commercial à usage de restaurant.

2. Le 29 avril 2016, la bailleresse leur a délivré un congé avec offre de renouvellement subordonnée, notamment, à la

modification de la contenance des lieux loués et à des obligations d'entretien des locataires.

3. Les locataires ont restitué les lieux loués et ont assigné la bailleresse en paiement d'une indemnité d'éviction.

Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4. Les locataires font grief à l'arrêt de rejeter leur demande, alors « que le congé avec offre de renouvellement à des clauses et conditions différentes du bail initial expiré, non acceptées par le preneur, met fin au bail commercial et oblige le bailleur à payer au preneur une indemnité d'éviction quand bien même ce dernier se serait maintenu dans les lieux en vertu d'un droit d'occupation précaire ; qu'à l'appui de sa décision, la cour d'appel a retenu que le congé était nul et que le maintien dans les lieux des preneurs sans opposition du bail à l'expiration du bail initial avant leur départ volontaire leur interdisait de demander le versement d'une indemnité d'éviction ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations sur l'irrégularité du congé délivré par le bailleur aux preneurs, violant l'article 1134 ancien du code civil, devenu les articles 1103 et 1104 du même code, les articles L. 145-8, L. 145-9 alinéa dernier, L. 145-14 alinéa premier et L. 145-17 du code de commerce. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles 1103 du code civil, L. 145-8 et L. 145-9 du code de commerce :

5. Il résulte de ces textes qu'à défaut de convention contraire, le renouvellement du bail commercial s'opère aux clauses et conditions du bail venu à expiration, sauf le pouvoir reconnu au juge en matière de fixation de prix.

6. La Cour de cassation retient qu'un congé est un acte unilatéral qui met fin au bail par la seule manifestation de volonté de celui qui l'a délivré (3e Civ., 6 mars 1973, pourvoi n° 71-14.747, Bull. n° 164 ; 3e Civ., 12 juin 1996, pourvoi n° 94-16.701, Bull. n° 138).

7. Il s'en déduit qu'un congé avec une offre de renouvellement du bail à des clauses et conditions différentes du bail expiré, hors le prix, doit s'analyser comme un congé avec refus de renouvellement ouvrant droit à indemnité d'éviction.

8. Pour rejeter la demande des locataires en paiement d'une indemnité d'éviction, l'arrêt relève, d'abord, que les modifications auxquelles la bailleresse entendait subordonner l'offre de renouvellement, portant atteinte à la fois à la contenance des lieux loués et aux obligations du preneur, ne pouvaient s'inscrire valablement dans le cadre d'un congé avec offre de renouvellement. Il énonce, ensuite, que le congé exprimait néanmoins une offre de régularisation d'un nouveau bail, de sorte qu'il ne pouvait s'analyser en un congé sans offre de renouvellement.

9. 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, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 21 juin 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse ;

Condamne la communauté de communes de Charente Limousine aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la communauté de communes de Charente Limousine et la condamne à payer à M. et Mme [M] la somme globale 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 cassé ;

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

Décision **attaquée**

Cour d'appel de bordeaux 02
21 juin 2022 (n°19/06161)

Textes **appliqués**

Articles 1103 du code civil, L. 145-8 et L. 145-9 du code de commerce.

Rapprochements de **jurisprudence**

3e Civ., 6 mars 1973, pourvoi n° 71-14.747, Bull. 1973, III, n° 164 (rejet).

3e Civ., 12 juin 1996, pourvoi n° 94-16.701, Bull. 1996, III, n° 138 (cassation).

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 11-01-2024
- Cour d'appel de Bordeaux 02 21-06-2022