CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 3 juillet 2025

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 347 FS-B

Pourvoi n° R 23-20.553

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 3 JUILLET 2025

1°/ M. [Y] [E], domicilié [Adresse 2],

2°/ M. [F] [E], domicilié [Adresse 3],

ont formé le pourvoi n° R 23-20.553 contre l'arrêt rendu le 17 mai 2023 par la cour d'appel de Montpellier (2e chambre civile), dans le litige les opposant à la société Clafouty, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Oppelt, conseiller, les observations de la SCP Le Guerer, Bouniol-Brochier, Lassalle-Byhet, avocat

de MM. [E], de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat de la société Clafouty, et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 20 mai 2025 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Oppelt, conseiller rapporteur, Mme Proust, conseiller doyen, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mme Pic, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Maréville, 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 17 mai 2023), rendu en référé, MM. [F] et [Y] [E] (les bailleurs) sont propriétaires en indivision d'un immeuble au sein duquel la société Clafouty (la locataire) loue un local commercial à usage de boutique.

2. Le 18 février 2021, un arrêté de péril grave et imminent a mis les bailleurs en demeure de prendre diverses mesures pour assurer la sécurité publique, en procédant au maintien des ouvertures en souffrance et à la mise en place d'un tunnel de protection des piétons.

3. Le 15 juin 2021, les bailleurs ont consenti à la locataire un nouveau bail commercial sur ces locaux pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 1er juillet 2020.

4. La locataire a assigné les bailleurs en référé en paiement d'une provision, correspondant aux loyers versés depuis le mois de février 2021, et en suspension de son obligation de payer les loyers à compter du 18 février 2021 jusqu'à la réalisation des travaux prescrits par les autorités administratives.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

5. Les bailleurs font grief à l'arrêt d'ordonner la suspension des loyers dus par la locataire, à compter du 1er mars 2021 et jusqu'au premier jour du mois qui suivra la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée, alors « que dans tous les cas d'urgence, le juge des référés peut ordonner toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend ; qu'en application de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions de l'article L. 521-2 du même code ne sont pas applicables aux locaux loués en vertu d'un bail commercial ; qu'en retenant, pour ordonner la suspension du paiement des loyers, que les dispositions de l'article L. 521-2, I, du code de la construction et de l'habitation « sont applicables aux baux commerciaux » et qu'« il n'est pas sérieusement contestable que l'appelante [la locataire] est fondée à solliciter l'application des dispositions de l'article L. 521-2, I, du code de la construction de l'habitation », quand les locaux exploités par la locataire le sont en vertu d'un bail commercial, la cour d'appel a violé l'article 834 du code de procédure civile, ensemble les articles L. 521-1 et L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 834 du code de procédure civile et L. 521-2, I, alinéas 2 et 3, du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 :

6. Selon le premier de ces textes, dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

7. Selon le second, pour les locaux visés notamment par un arrêté de mise en sécurité, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée, les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, devant être restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

8. Pour ordonner la suspension des loyers dus par la locataire aux bailleurs, en vertu du bail commercial les liant, l'arrêt retient que les dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux baux commerciaux et que la locataire s'est donc trouvée automatiquement dispensée du paiement des loyers afférents à son local commercial, à compter du premier jour du mois qui a suivi l'envoi de l'arrêté, soit le 1er mars 2021.

9. En se déterminant ainsi, alors que l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ne prévoit la cessation de l'exigibilité des loyers que pour l'occupation d'un logement, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que les locaux loués comprenaient un logement, n'a pas donné de base légale à sa décision.

Portée et conséquences de la cassation

10. En application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation des dispositions de l'arrêt du 17 mai 2023 relatives à la suspension des loyers dus par la locataire en vertu du bail commercial conclu avec les bailleurs à compter du 1er mars 2021 et jusqu'au premier jour du mois qui suivra l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée entraîne la cassation de tous les autres chefs du dispositif, qui s'y rattachent par un lien d'indivisibilité et de dépendance nécessaire.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 mai 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ;

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

Condamne la société Clafouty aux dépens ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le trois juillet deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile et signé par Mme Proust, conseiller doyen en ayant délibéré, en remplacement de Mme Teiller, président empêché, le conseiller rapporteur et le greffier conformément aux dispositions des articles 452, 456 et 1021 du code de procédure civile.